Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
02A-242000503-20251218-DCC2025-133-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 07/01/2026
Publication : 19/12/2025
Pour l'autorité compétente par délégation

DEPARTEMENT DE LA CORSE DU SUD

COMMUNAUTE DE COMMUNES CELAVU PRUNELLI

SEANCE DU DIX HUIT DECEMBRE DEUX MILLE VINGT CINQ

DELIBERATION N°DCC2025-133

Nombre de membres :
Afférents au conseil communautaire : **24**
En exercice : **24**
Qui ont pris part à la délibération : **15**
Absents : **9**
Pouvoir : **0**
Pour : **15**
Contre :**0**
Abstentions :**0**
Date de la convocation : **11 Décembre 2025**
Date d'affichage :**19 Décembre 2025**

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-huit décembre à dix-huit heures, le conseil communautaire de la communauté de communes Celavu-Prunelli, s'est réuni sous la présidence de M. Noël- Dominique LIVRELLI, en son siège.

Etaient présents : Thérese MALU, Madeleine GUGLIELMI, Paul MAZZACAMI, Antoine OTTAVI, Félix BRUSCHI, Patrick NANNI, François CHIARASINI, Pirre-François BELLINI, Dominique VINCENTI, Gabrielle FOLACCI, Roselyne FOLACCI, Marie-France ORSONI, Noël Dominique LIVRELLI, Jean-Jacques MURACCIOLI, Monique CHIOCCA
Etaient absents : Ange-Marie GAMBARELLI, Catherine MAZZACAMI, Corinne DIANI, Antoine PELLEGRINETTI, Pierre POLI, Achille MARTINETTI, Jean-Baptiste MAZZACAMI, Jean-Baptiste GIFFON, Jean-Luc GIOCANTI
Secrétaire de séance élue : Madeleine GUGLIELMI

OBJET : REVISION GENERALE DU PLU DE TOLLA

Monsieur le Président rappelle aux membres du conseil communautaire que :

Le conseil municipal s'est réuni le 12/10/2019 pour décider de la nécessité de procéder à une révision générale de son PLU approuvé le 14/08/2009. Cette délibération fixe les objectifs et les modalités de la concertation.
Le conseil municipal s'est réuni le 12/06/2025 et a procédé à l'arrêt du PLU après avoir approuvé le bilan de la concertation publique.

Pour rappel :
- Il s'agit d'une refonte totale du PLU
- La CTPENAF a rendu un avis favorable en octobre 2025

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L123-1 à L123-18, et R123-1 à R123-46 .

Vu la décision de Madame la présidente du Tribunal Administratif de Bastia en date du 26.11.2025, désignant monsieur Raphaël COLONNA D'ISTRIA qualité de Commissaire Enquêteur, et madame Carole BOUCHET en qualité de Commissaire Enquêteur suppléant

Vu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré, le Conseil communautaire,

DECIDE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
02A-242000503-20251218-DCC2025-133-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 07/01/2026
Publication : 19/12/2025
Pour l'autorité compétente par délégation

D'accorder au Président l'autorisation de prendre toute décision et à signer tout acte nécessaires à l'organisation, à la conduite et à l'exécution de la procédure susmentionnée, jusqu'à son terme.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an et ont signé au registre des délibérations les membres présents.

Pour copie conforme

Le secrétaire de séance
Madeleine GUGLIELMI

Le Président
Noël-Dominique LIVRELLI

La présente délibération fera l'objet d'une publication sous forme électronique sur le site internet de la Communauté de Communes Celavu-Prunelli.
Conformément à l'article R 421-1 du code de justice administrative, il est rappelé que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bastia dans un délai de 2 mois à compter de sa mesure de publicité.
Le tribunal administratif de Bastia peut être saisi via l'application "Télérecours citoyens", accessible depuis l'adresse ci-après:
www.telerecours.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

_____

DECISION DU

26/11/2025

N° E25000055 /20

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE BASTIA

_____

La présidente du tribunal administratif

E- Décision de désignation du 26/11/2025

CODE : 1

Vu enregistrée le 10/11/2025, la lettre par laquelle le président de la communauté de communes Celavu Prunelli demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

La révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Tolla ;

Vu :
- le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;
- le code de l'urbanisme
- les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025.

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Raphaël COLONNA D'ISTRIA est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Madame Carole BOUCHER est désignée en qualité de commissaire enquêtrice suppléante pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à la communauté de communes Celavu Prunelli et aux commissaires enquêteurs.

Fait à Bastia, le 26/11/2025.

La présidente,

Signé

Anne BAUX

COMMUNAUTE DE COMMUNES CELAVU PRUNELLI

ARRETE DU PRESIDENT N°072/2026
Portant organisation de l'enquête publique relative à la révision générale du PLU de Tolla

Le président,
Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-31et L.300-6
Vu le code de l'environnement et notamment les articles L123-1 à L123-18, et R123-1 à R123-46.
Vu le Plan Local d'Urbanisme de Tolla a en vigueur approuvé par délibération du Conseil Municipal le 07.08.2009
Vu la délibération du Conseil Municipal en date 12.10.2019 prescrivant la révision générale du PLU
Vu la délibération du Conseil Municipal en date 22.08.2022 validant le PADD
Vu la délibération du Conseil Municipal en date 12.06.2025 arrêtant la révision générale du PLU
Vu la délibération du Conseil Communautaire en date 18.12.2024 transférant la compétence Plan local d'Urbanisme à l'intercommunalité du Celavu Prunelli
Vu la délibération du Conseil Communautaire en date 18.12.2025 autorisant le président à prendre toute décision et acte nécessaire à la conduite et l'exécution de la procédure de révision du PLU de Tolla.
Vu la concertation du public
Vu les avis des différentes personnes publiques consultées ;
Vu l'absence d'avis de l'autorité environnementale
Vu l'avis de la CTEPENAF en date du 08.10.2025
Vu la décision de Madame la présidente du Tribunal Administratif de Bastia en date du 26.11.2025, désignant monsieur Raphaël COLONNA D'ISTRIA en qualité de Commissaire Enquêteur, et madame Carole BOUCHER en qualité de Commissaire Enquêteur suppléant ;
Vu délibération du Conseil Communautaire en date du 09.03.2026 validant le nouveau format de l'OAP TVB pour mise à l'enquête.
Vu les pièces du dossier destinées à être soumises à enquête publique ;

ARRETE

Article 1er : Il sera procédé à une enquête publique relative à la révision générale du PLU qui débutera le 13 avril 2026 à 09h00 et se terminera le 19 mai 2026 à 17h00 (soit pendant 37 jours consécutifs conformément aux dispositions du L123-9 du code de l'environnement).

Article 2 : Monsieur Raphaël COLONNA D'ISTRIA domicilié à Appietto (Corse du Sud) a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif.

Article 3 : Les pièces de la mise en compatibilité du PLU seront tenues à la disposition des intéressés à la communauté de communes du Celavu Prunelli (Siège : Funtanaccia 20129 Bastelicaccia) ainsi qu'à la mairie de Tolla (Village 20117 Tolla), pendant toute cette période, aux jours et heures habituels d'ouverture, à savoir :

- du lundi au vendredi de 9h à 16h.

Article 4 : Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par Monsieur le Commissaire Enquêteur sera ouvert par la mairie de Tolla ainsi que par la communauté de communes du Celavu Prunelli et tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête. Les intéressés pourront y consigner leurs observations, propositions et contre-propositions. Ils pourront aussi les adresser par écrit, au Commissaire Enquêteur. Celui-ci les avisera et les annexera au registre d'enquête.

Les observations, propositions et contre-propositions pourront être adressées à Monsieur le Commissaire Enquêteur :

- Par courrier jusqu'au 19 mai 2026 inclus (le cachet de la poste faisant foi) au siège de l'enquête publique à au siège de la communauté de communes du Celavu-Prunelli Funtanaccia – BP 90 038 – 20129 Bastelicaccia

- Sur le registre dématérialisé et sécurisé conformément au décret 2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes.

Pendant la durée de l'enquête publique, un site Internet comportant un registre dématérialisé sécurisé par lequel le public peut transmettre ses contributions et propositions directement est ouvert à l'adresse internet suivante : : https://www.registre-dematerialise.fr/7200/
Les contributions pourront également être transmises via l'adresse mail suivante : enquete-publique-7200@registre-dematerialise.fr

Les contributions adressées par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé **https://www.registre-dematerialise.fr/7200** et donc visibles par tous.

Article 5 : Monsieur le Commissaire Enquêteur recevra en mairie ainsi qu'au siège de la communauté de communes le public et les déclarations des intéressés les :

- Lundi 13 avril 2026 (09 h 00 – 12 h 00) à Tolla
- Samedi 25 avril 2026 (09 h 00 – 12 h 00) à Tolla,
- Jeudi 30 avril (13 h 00 – 16 h 00) au siège de la communauté de communes,
- Mercredi 06 mai (09 h 00 – 12 h 00) à Tolla,
- Mardi 19 mai (14 h 00 – 17 h 00) à Tolla.

Article 6 : Un avis d'enquête sera publié en caractère apparents quinze jours au moins le début de l'enquête et rappelé de même dans les huit premiers jours de celle-ci dans les journaux suivants : Corse-Matin et Arritti. En cas d'indisponibilité d'un des deux journaux sur la période légale de publication le président sélectionnera un autre journal d'annonces légales consulté dans la région.

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête, le même avis sera affiché en mairie et au siège de la communauté de commune, sur les sites https:// https://www.mairiedetolla.org/ et https://celavu-prunelli.fr/ dans tous les emplacements situés sur la commune et permettant la plus large information du public pendant toute la durée de l'enquête publique. L'accomplissement de cette mesure de publicité fera l'objet d'un certificat du Président.

Article 7 : A l'expiration d'un délai d'enquête, le registre sera clos et signé par Monsieur le Commissaire Enquêteur. Celui-ci examinera les observations consignées ou annexées au registre papier et au registre dématérialisé.
Le commissaire-enquêteur dressera dans les 8 jours après clôture de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des observations et le remettra au Président, responsable du projet. Le Président disposera de 15 jours à date de la remise de ce procès-verbal pour produire les observations éventuelles de la communauté de communes en réponse.

Le commissaire enquêteur établira son rapport sur le déroulement de l'enquête et rédigera des conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables avec recommandations, favorables avec réserves ou défavorables et transmettra l'ensemble de ces pièces dans le délai d'un mois à compter de la fin de l'enquête.

Le rapport et les conclusions du Commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public au siège de la communauté de commune.

Article 8 : La présente décision pourra faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Bastia dans les deux mois suivant sa publication. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours Citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr

Article 9 : Des copies du présent arrêté seront adressées :

- Au Préfet de la Corse du Sud
- A la Présidente du Tribunal administratif de Bastia
- Au Commissaire enquêteur
- Au Maire de Tolla

Fait à Bastelicaccia, le 13.03.2026

Le Président
Noël-Dominique LIVRELLI

COMMUNAUTE de COMMUNES CELAVU PRUNELLI
2A

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
02A-242000503-20260309-DCC2026-032-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 13/03/2026
Publication : 10/03/2026
Pour l'autorité compétente par délégation

DEPARTEMENT DE LA CORSE DU SUD

COMMUNAUTE DE COMMUNES CELAVU PRUNELLI

SEANCE DU NEUF MARS DEUX MILLE VINGT SIX

DELIBERATION N°DCC2026-032

Nombre de membres :
Afférents au conseil communautaire : **24**
En exercice : **24**
Qui ont pris part à la délibération : **17**
Absents :**7**
Pouvoir : **0**
Pour : **17**
Contre :**0**
Abstentions :**0**
Date de la convocation : **04 Mars 2026**
Date d'affichage :**10 Mars 2026**

L'an deux mille vingt-six, le neuf mars à dix-sept heures trente, le conseil communautaire de la communauté de communes Celavu-Prunelli, s'est réuni sous la présidence de M. Noël-Dominique LIVRELLI, en son siège.

Etaient présents : Pierre-François BELLINI, Félix BRUSCHI, François CHIARASINI, Monique CHIOCCA, Gabrielle FOLACCI, Roselyne FOLACCI, Jean-Baptiste GIFFON, Madeleine GUGLIELMI, Noël Dominique LIVRELLI, Thérèse MALU, Jean-Baptiste MAZZACAMI, Paul MAZZACAMI, Jean-Jacques MURACCIOLI, Patrick NANNI, Marie-France ORSONI, Antoine OTTAVI, Dominique VINCENTI.
Etaient absents : Corinne DIANI, Ange-Marie GAMBARELLI, Jean-Luc GIOCANTI, Achille MARTINETTI, Catherine MAZZACAMI, Antoine PELLEGRINETTI, Pierre POLI
Secrétaire de séance élue : Madeleine GUGLIELMI

OBJET : REVISION GENERALE DU PLU DE TOLLA MODIFICATION DE L'OAP TVB

Monsieur le Président rappelle aux membres du conseil communautaire que :

Le conseil municipal s'est réuni le 12/10/2019 pour décider de la nécessité de procéder à une révision générale de son PLU approuvé le 14/08/2009. Cette délibération fixe les objectifs et les modalités de la concertation.
Le conseil municipal s'est réuni le 12/06/2025 et a procédé à l'arrêt du PLU après avoir approuvé le bilan de la concertation publique.

Pour rappel :

- Il s'agit d'une refonte totale du PLU
- La CTPENAF a rendu un avis favorable en octobre 2025

Les observations formulées par les personnes publique associées ont pointé l'inadéquation entre l'OAP Trame verte et bleue (TVB) et le zonage appelant de ce fait à plusieurs précisions.

La difficulté identifiée tient principalement à l'absence de superposition cartographique stricte entre les habitats et corridors écologiques repérés par l'écologue dans l'état initial de l'environnement et les zonages réglementaires du PLU. Ce décalage apparent a pu laisser penser que les continuités écologiques n'étaient pas suffisamment traduites dans le dispositif opposable. En réalité, une part significative des mesures de préservation avait été intégrée directement dans le règlement écrit (dispositions relatives aux occupations et utilisations du sol, limitations d'emprise, prescriptions paysagères, maintien des éléments de trame végétale, gestion des clôtures et des plantations), ainsi que dans certains choix de zonage (zones naturelles, agricoles, sous-secteurs spécifiques). Toutefois, l'OAP TVB jointe au dossier lors de l'arrêt du projet ne rendait pas suffisamment lisible cette articulation entre le diagnostic écologique, les choix de zonage et les règles opposables. Elle ne permettait pas d'identifier clairement, pour un lecteur extérieur, quelles dispositions du règlement contribuaient concrètement à la

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
02A-242000503-20260309-DCC2026-032-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 13/03/2026
Publication : 10/03/2026
Pour l'autorité compétente par délégation

préservation des continuités, ni de distinguer ce qui relevait de prescriptions réglementaires et ce qui relevait de recommandations ou de bonnes pratiques non opposables. Afin de lever toute ambiguïté sur la compatibilité interne du document, il a été décidé de remanier la forme de l'OAP TVB. Ce travail n'a pas modifié le fond des orientations retenues ni le niveau de protection assuré par le PLU.

Il a consisté à :

- Expliciter le lien entre les continuités identifiées et les zonages retenus ;
- Faire apparaître de manière structurée les dispositions écrites et graphiques du règlement participant à la protection des continuités ;
- Distinguer clairement les préconisations relevant d'une logique d'accompagnement (hors champ strictement réglementaire du PLU).

Le document ainsi réorganisé vise donc une meilleure lisibilité et une démonstration plus explicite de la cohérence d'ensemble entre diagnostic, OAP et règlement. Il s'agit d'une clarification formelle et pédagogique, et non d'une évolution substantielle du projet. Dans un souci de sécurité juridique et de transparence, cette version remaniée est présentée à nouveau au conseil municipal ainsi qu'au conseil communautaire compétent en matière d'urbanisme et d'aménagement.

Le président,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-31et L.300-6

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L123-1 à L123-18, et R123-1 à R123-46.

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Tolla a en vigueur approuvé par délibération du Conseil Municipal le 07.08.2009

Vu la délibération du Conseil Municipal en date 12.10.2019 prescrivant la révision générale du PLU

Vu la délibération du Conseil Municipal en date 22.08.2022 validant le PADD

Vu la délibération du Conseil Municipal en date 12.06.2025 arrêtant la révision générale du PLU

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date 18.12.2024 transférant la compétence Plan local d'Urbanisme à l'intercommunalité du Celavu Prunelli

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date 18.12.2025 autorisant le président à prendre toute décision et acte nécessaire à la conduite et l'exécution de la procédure de révision du PLU de Tolla.

Vu la concertation du public

Vu les avis des différentes personnes publiques consultées ;

Vu l'absence d'avis de l'autorité environnementale

Vu l'avis de la CTEPENAF en date du 08.10.2025

Vu la décision de Madame la présidente du Tribunal Administratif de Bastia en date du 26.11.2025, désignant monsieur Raphaël COLONNA D'ISTRIA en qualité de Commissaire Enquêteur, et madame Carole BOUCHER en qualité de Commissaire Enquêteur suppléant ;

Vu les pièces du dossier destinées à être soumises à enquête publique ;

Vu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré, le Conseil communautaire,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
02A-242000503-20260309-DCC2026-032-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 13/03/2026
Publication : 10/03/2026
Pour l'autorité compétente par délégation

DECIDE

D'autoriser le remplacement de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à la Trame verte et bleue (OAP TVB), arrêtée le 12 juin 2025, par une version réorganisée visant à rendre plus explicites les dispositions du Plan local d'urbanisme en faveur de la préservation des milieux naturels, des continuités écologiques et de la biodiversité.

Cette nouvelle rédaction constitue une clarification de la présentation du document afin de mieux faire apparaître l'articulation entre les orientations de l'OAP, le zonage et les dispositions du règlement écrit et graphique participant à la protection des continuités écologiques, sans modification du fond du projet arrêté.

Cette nouvelle version sera soumise à l'enquête publique programmée en avril 2026.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an et ont signé au registre des délibérations les membres présents.

Pour copie conforme

Le secrétaire de séance
Madeleine GUGLIELMI

Le Président
Noël-Dominique LIVRELLI

COMMUNAUTE de COMMUNES CELAVU PRUNELLI

La présente délibération fera l'objet d'une publication sous forme électronique sur le site internet de la Communauté de Communes Celavu-Prunelli.
Conformément à l'article R 421-1 du code de justice administrative, il est rappelé que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bastia dans un délai de 2 mois à compter de sa mesure de publicité.
Le tribunal administratif de Bastia peut être saisi via l'application "Télérecours citoyens", accessible depuis l'adresse ci-après:
www.telerecours.fr

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
02A-242000503-20260309-DCC2026-032-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 13/03/2026
Publication : 10/03/2026
Pour l'autorité compétente par délégation



COLONNA D'ISTRIA Raphaël
210, stretta di U Lorellu
Cuttiniettu
20167 Appietto

Commissaire Enquêteur

Enquête publique relative au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de TOLLA.



Document de conclusions

Sommaire

Pages

1 Rappel de la procédure 3
1.1 Le projet 3
1.2 L'enquête publique 3

2 Conclusions et avis du commissaire enquêteur 4
2.1 Conclusions 4
2.2 Avis 9

1- Rappel de la procédure

1.1 Le projet

La commune de TOLLA a engagé, le 12 octobre 2019, la révision générale du PLU approuvé le 14 août 2009. Cette initiative a pour objectif de rendre ce document d'urbanisme compatible avec les nouvelles dispositions législatives et réglementaires ainsi qu'avec les documents de rang supérieur applicables depuis son approbation, intervenue il y a 17 ans. En effet, le contexte réglementaire est plus exigeant que celui ayant présidé en 2009 à l'élaboration de ce document de planification.

La procédure de révision d'un PLU ainsi que son contenu sont définis par les articles L. 153-1 et suivants du code de l'urbanisme, tandis que les articles L. 123-1 à L. 123-19 et R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement précisent les modalités applicables à l'enquête publique.

1.2 L'enquête publique

Le Président de la communauté de communes Celavu-Prunelli a sollicité, le 10 novembre 2025, la désignation d'un commissaire enquêteur auprès du tribunal administratif de Bastia. Au préalable, la commune de TOLLA puis la communauté de communes avaient respectivement délibéré les 12 juin 2025 et 19 juin 2025 afin de procéder à l'arrêt du projet de révision générale du PLU.

L'ouverture de l'enquête publique a été prescrite par l'arrêté communautaire n° 072/2026 du 13 mars 2026. Celle-ci s'est déroulée pendant trente-sept jours consécutifs, du lundi 13 avril 2026 au mardi 19 mai 2026, dans les locaux de la mairie de TOLLA et au siège de la communauté de communes à BASTELICACCIA.

Cinq permanences ont été organisées pour recevoir le public. L'enquête a été conduite au moyen de deux registres papier et d'un registre dématérialisé. La participation du public est demeurée modérée, tout en restant cohérente avec le volume des demandes d'autorisation d'urbanisme enregistrées sur le territoire au cours de la dernière décennie. Les trois registres totalisent ainsi quinze observations écrites, tandis que dix-huit personnes ou groupes de personnes ont été reçus lors des permanences, sans que tous aient jugé nécessaire de consigner une observation dans les registres. Près des deux tiers des observations écrites ont été déposées sur les registres au format papier.

Le registre dématérialisé a permis une consultation du projet à distance. Il a également favorisé la poursuite des démarches que le public avait entamé en permanence : plusieurs personnes ont pris un premier contact lors des permanences avant de formaliser leurs observations en ligne. Quatre personnes ou familles ont ainsi déposé une contribution par voie dématérialisée à la suite d'un entretien avec le commissaire enquêteur.

Les observations écrites et orales ont principalement porté sur :

- des demandes de reclassement de parcelles en zone constructible ;
- des demandes de renseignements relatives au règlement et au fonctionnement des différentes zones.

2 - Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Je soussigné, Raphaël COLONNA D'ISTRIA, commissaire enquêteur désigné par décision n° E25000055/20 de Madame la Présidente du tribunal administratif de Bastia en date du 26 novembre 2025, chargé de conduire l'enquête publique relative à la révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de TOLLA,

- Après avoir transmis l'attestation d'absence d'intérêt à titre personnel ou professionnel,
- Après avoir rencontré le maire de la commune de TOLLA et la cheffe de projet,
- Après avoir étudié le dossier,
- Après avoir pris connaissance des différents avis des Personnes Publiques Associées,
- Après avoir visité les secteurs principaux du territoire communal,
- Après avoir assuré les permanences lesquelles se sont déroulées dans une ambiance respectueuse,
- Après avoir effectué deux visites de terrain,
- Après avoir sollicité et obtenu le mémoire en réponse du président de la communauté de communes,

atteste pouvoir conclure et formuler un avis.

2-1 – Conclusions

Le dossier soumis à l'enquête publique comportait l'ensemble des pièces réglementairement requises. Celles-ci étaient mises à la disposition du public dans les deux lieux de permanence ainsi que sur le registre dématérialisé.

Il convient de rappeler la défection du cabinet d'études en septembre 2025, après l'arrêt du projet de PLU. Le relais a toutefois pu être assuré par un personnel qualifié de la communauté de communes, permettant ainsi de garantir la continuité de la procédure jusqu'à l'enquête publique et éventuellement au-delà.

Il est important de signaler certaines difficultés de lecture de la cartographie : légendes identiques pour des zones différentes et inversement, absence de numéros de parcelles, quelques incohérences concernant les indices de la zone U. La Communauté de communes a répondu dans son mémoire en réponse que « *le règlement et les rapports seront relus finement pour en corriger les coquilles*».

Tolla compte parmi les rares communes de Corse à avoir disposé d'un PLU approuvé avant 2010. Toutefois, l'importance des espaces ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU en vigueur depuis 2009 imposait, au-delà de l'intégration des évolutions législatives et réglementaires, une révision visant à privilégier la densification urbaine et à limiter tout risque d'étalement excessif de l'urbanisation.

Cet objectif est d'ailleurs en cohérence avec l'évolution démographique locale. En effet, la commune n'a connu ni pression foncière particulière ni augmentation significative de sa population au cours des quinze dernières années, malgré l'attractivité indéniable que constitue la qualité de son cadre de vie préservé.

Ce PLU révisé traduit une volonté forte de concilier développement urbain maîtrisé et préservation de l'environnement. Les orientations retenues traduisent une ambition partagée de concilier attractivité du territoire, développement durable et préservation du patrimoine local.

Cette révision permet une réduction significative de la consommation foncière. Bien que cette évolution légale ne soit pas encore déclinée au sein du PADDUC, les prescriptions de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) sont respectées. En effet, le projet de constructibilité s'appuie sur les consommations des dix dernières années qui ont précédé la prescription de la révision du PLU. Elle favorise une

meilleure préservation des espaces naturels, forestiers et agricoles, tout en renforçant les infrastructures et équipements publics nécessaires pour répondre aux besoins des habitants et des visiteurs. Le village présente une densité bâtie relativement importante que ce PLU permettra de valoriser, notamment par le renouvellement urbain et l'optimisation des espaces déjà urbanisés. Il convient également de poursuivre l'usage du droit de préemption urbain afin de contribuer à la résorption du désordre foncier et de favoriser la remise sur le marché de biens vacants ou menaçant ruine. Cette alternative permettra de plutôt privilégier le confortement du tissu urbain existant. D'autres outils existent : la procédure de biens sans maître ou la procédure d'abandon manifeste.

La réduction conséquente des zones constructibles ou ouvertes à l'urbanisation traduit une volonté affirmée de préserver les espaces agricoles et pastoraux. Les orientations retenues permettent la restitution d'environ 11 hectares aux zones agricoles et naturelles. Cet effort est souligné par la plupart des PPA. Ce projet de révision générale du PLU contribue également à préserver l'identité architecturale et paysagère du village. La délimitation de zones de jardins au sein et en proche périphérie du village en atteste. Globalement, cette révision du PLU traduit une démarche équilibrée et responsable menée conjointement par la commune et la communauté de communes afin de répondre aux enjeux du territoire tout en assurant sa préservation à long terme.

Le respect de la trajectoire ZAN, la mise en place d'une OAP relative à la Trame verte et bleue ainsi que la valorisation maîtrisée et encadrée des activités situées en bord de lac contribuent directement à la mise en œuvre des orientations définies dans le PADD.

Les risques naturels recensés sur le territoire sont globalement bien pris en compte, notamment au niveau du ruisseau de l'Agnone, secteur le plus sensible. Le risque torrentiel élevé limite fortement les possibilités d'aménagement dans un secteur où les activités commerciales et de plein air attirent un grand nombre de visiteurs au printemps et en été. Dans ce contexte, la situation des paillotes et autres installations existantes devra bénéficier d'une réflexion afin de garantir leur compatibilité avec le danger identifié et les objectifs de sécurité publique. L'initiative des auteurs de la 5°observation déposée sur le registre dématérialisé s'oriente dans ce sens.

Le PLU respecte ses obligations en instaurant une première Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique intitulée « Le Lac et ses Abords », ainsi qu'une seconde OAP consacrée à la Trame verte et bleue. Ces deux OAP constitueront des outils essentiels pour préserver l'intégrité écologique et patrimoniale du lac, ainsi que pour protéger durablement les espaces naturels et agricoles, qu'il s'agisse des espaces terrestres ou des milieux aquatiques et humides. Le changement de cartographie de l'OAP TVB opéré en mars 2026 clarifie les relations entre le diagnostic, le fonctionnement de l'OAP et le règlement écrit sans dénaturer le projet initial.

Le lac de Tolla représente un atout majeur pour l'activité économique et touristique de la commune. L'offre ludique et commerciale estivale (base nautique et établissements de restauration) attire de nombreux pratiquants de sports nautiques ainsi que des familles à la recherche d'un environnement différent de celui du littoral. Ce secteur stratégique, à la fois attractif et sensible, doit poursuivre son développement dans le strict respect des orientations définies par l'OAP dédiée. Celle-ci privilégie une approche qualitative en matière de paysage, d'intégration architecturale et d'organisation des activités, permettant ainsi de concilier développement touristique et préservation du cadre naturel. Il paraît primordial que la commune, avec l'appui de la communauté de communes, poursuive et amplifie son soutien aux activités touristiques liées au plan d'eau et aux abords du lac, tout en encourageant les initiatives locales en matière d'hébergement touristique. Une telle démarche contribuerait à pérenniser l'activité économique et à attirer ou à conforter l'implantation d'acteurs locaux sur le territoire. C'est aussi pour cela que l'observation de la société AMPLIA HOLDING pourrait être prise en compte en créant un secteur dédié à l'activité hôtelière.

Le projet de révision générale du PLU apparaît compatible avec les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC). En effet, ce document d'urbanisme de la commune de Tolla privilégie un développement mesuré et recentré sur les espaces déjà urbanisés du village. Il limite ainsi la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Cette approche répond aux principes de gestion économe du foncier et de maîtrise de l'étalement urbain portés par le PADDUC.

Ce PLU permettra la préservation des grands équilibres paysagers et environnementaux du territoire communal, notamment les espaces naturels de montagne, les continuités écologiques (OPA TVB), les secteurs boisés et les terres agricoles ou pastorales en appui de l'association pastorale foncière. Cela est conforme aux objectifs de protection et de valorisation du patrimoine naturel et culturel définis par le PADDUC.

Le projet communal participe aux objectifs de revitalisation en favorisant l'amélioration de l'offre de logements et le développement d'activités économiques locales. Le soutien apporté aux activités touristiques, notamment autour du lac de Tolla, doit s'inscrire dans une logique de diversification économique et de valorisation durable des ressources, tel préconisé pour les communes de montagne.

Enfin, vis-à-vis du PADDUC, la révision du PLU prend en compte les contraintes propres au territoire communal, notamment les risques naturels, la qualité des paysages et l'identité architecturale du village, contribuant à un développement équilibré conciliant attractivité, qualité du cadre de vie et préservation de l'environnement.

Le règlement écrit propose 5 zones clairement détaillées notamment grâce à des secteurs qui facilitent l'application des dispositions énoncées. Il est conforme aux objectifs de modération de consommation de l'espace et de préservation de l'identité villageoise de Tolla.

Sur le plan opérationnel, le bâtiment implanté sur les parcelles B 500 et B 501 (souvent mentionné en permanence), relativement récent, pourrait utilement contribuer au développement et à la pérennisation des activités des clubs et associations présents à proximité, notamment pour le stockage de matériel, l'accueil administratif, les sanitaires ou les locaux techniques. Le dynamisme du secteur du lac pourrait également être renforcé par la création d'un « Comité du Lac de Tolla » associant la commune, la communauté de communes, les associations nautiques, les restaurateurs et les habitants. Un fonctionnement souple s'imposerait pour garantir et pérenniser la participation des acteurs.

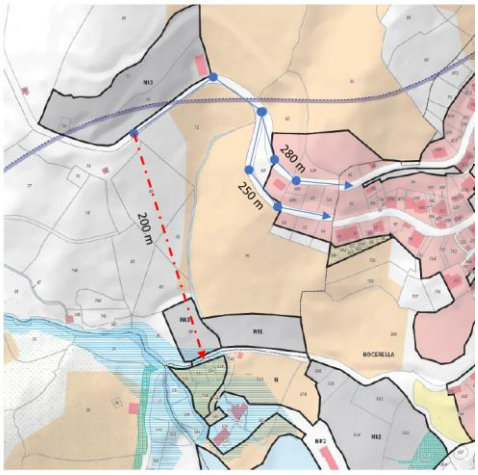
Il convient de profiter de ce PLU révisé pour encourager, dans un cadre réglementaire, les initiatives privées (rénovation du bâti ancien, création d'activités touristiques) ainsi que les actions associatives, sportives et de loisirs. Celles-ci participeront de manière certaine à la promotion du village de Tolla et à la valorisation de ses ressources et richesses locales.

Aucun avis défavorable n'a été émis par les Personnes Publiques Associées. Celles-ci ont néanmoins formulé plusieurs recommandations, observations et réserves. Les avis rendus ont été particulièrement détaillés et argumentés, notamment ceux de la Collectivité de Corse, de la Direction départementale des territoires et de la CTPENAF. Les réponses apportées par la Communauté de communes avant l'ouverture de l'enquête publique ont permis d'apprécier un fort degré de prise en compte de ces observations ainsi que les orientations que la commune et l'intercommunalité entendaient poursuivre. Les porteurs du projet avaient ainsi déjà signifié, durant cette séquence, que plusieurs demandes de corrections, de modifications ou d'améliorations seraient intégrées dans la version éventuellement approuvée du PLU. Pour d'autres situations que la commune entend maintenir, une justification a été fournie. Les EBC sont retirés des espaces agricoles alors que les zones NT et NP seront corrigées en vue de renforcer leur sécurité juridique.

La concertation préalable mise en œuvre par la commune, avec l'appui du cabinet d'études, apparaît satisfaisante tant par sa durée sur plusieurs années que par la diversité des dispositifs mobilisés : réunions publiques, réunions techniques et échanges avec les Personnes Publiques Associées.

Les ressources en eau potable ainsi que les capacités de la station d'épuration apparaissent suffisantes pour répondre aux besoins induits par l'accueil de nouveaux habitants à l'horizon 2035 parmi 53 nouvelles habitations dont 21 résidences principales. Les capacités résiduelles de la station d'épuration permettront l'absorption des effluents supplémentaires générés par ce développement.

En ce qui concerne les aménagements publics prévus, la zone Nt3, destinée à la création d'un parking d'une capacité limitée (15 places), est quelque peu éloignée du village. Le lac et sa plage se situent à plus de 200 mètres après un dénivelé relativement important. La mise en œuvre de ce projet nécessiterait des travaux de terrassement particulièrement importants. En effet, les parcelles A 72, A 73 et A 74 sont constituées d'un important monticule rocheux. L'ampleur de l'excavation réalisée sur la partie ouest de la parcelle A 72 pour la création du local technique communal en est une illustration concrète. Pour le commissaire enquêteur, le principal avantage de cette zone Nt3 réside dans le fait que ces parcelles appartiennent déjà à la commune, évitant ainsi toute procédure d'acquisition foncière. Au regard de l'affluence, ce parking sera rapidement saturé tout en ne laissant rapidement aux visiteurs d'autre choix que de continuer à se diriger massivement vers les emplacements habituels. Aussi, un parking plus grand sur cette zone NT3 serait plu**s opportun** tout en réglementant le stationnement ailleurs, dans le village et en direction des bords du lac.



2.11 **Le déroulement de l'enquête publique**

La procédure légale a été respectée :

- Les cinq permanences ont été assurées,
- Le public a été informé par voie de presse à quatre reprises sur deux périodes distinctes,
- La population a été avertie par affichage et via le site internet de la commune et de la communauté de communes,
- L'affichage a été effectué dans les conditions prévues par l'article R. 123-11 du code de l'environnement,
- Les pièces du dossier ont été mises à la disposition du public pendant la durée de l'enquête publique dans les deux lieux de permanence,
- La participation électronique du public a aussi été assurée au moyen d'un registre dématérialisé.

2.12 **Sur le fond**

Etant donné,

- que la concertation préalable a permis une information et une participation effectives du public,

- que le projet de révision générale du PLU permet de réduire les zones constructibles dans le respect des termes de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette,

- que l'urbanisation actuelle plaide bien pour une seule forme urbaine identifiable au sein du PLU,

- que le projet de PLU permet d'instaurer des zones agricoles et de jardins au cœur du village,

- que le projet de révision permettra à la commune de disposer d'un document d'urbanisme conforme avec la réglementation actuelle et compatible avec le PADDUC,

- que cette révision permettra d'encadrer durablement les modes d'occupation du territoire communal,

- que le dimensionnement des réseaux publics et les ressources en eau potable permettront d'accueillir l'accroissement prévu de la population,

- que cette révision permet une meilleure préservation des espaces agricoles et des zones particulièrement sensibles,

- que cette révision pourrait malgré tout permettre à la commune d'accueillir de nouveaux habitants qui dynamiseraient ainsi l'activité économique et sociale,

- qu'aucune personne publique associée n'a prononcé d'avis défavorable,

- que la mise en œuvre de cette révision n'aura pas d'incidence sur la ZNIEFF de type 1 des Gorges du Prunelli,

- que le public a obtenu toutes les informations demandées,

- que la commune a fourni des réponses structurées et argumentées aux avis des PPA,

- que la commune a apporté des réponses aux observations écrites du public qui s'est mobilisé durant l'enquête,

2-2 – <u>Avis</u>

Il était important de ne pas modifier trop profondément l'économie générale du PLU arrêté. Au travers de leurs réponses aux PPA puis au travers du mémoire en réponse fourni au commissaire enquêteur, la communauté de communes et la commune démontrent qu'elles s'y sont attelées. Il conviendra de confirmer cette position jusqu'au terme de la procédure de révision.

Les réponses conjointes apportées au commissaire enquêteur par la commune et la communauté de communes ont permis de clarifier et/ou de corriger certains aspects du règlement écrit et du règlement graphique.

Cette révision générale du PLU de TOLLA a suivi un long processus partagé et collectif de près de sept ans depuis la prescription, en passant par l'élaboration avec les partenaires qualifiés et le public puis la période d'enquête publique.

Il s'agira d'un recentrage et d'une meilleure maîtrise du développement communal. Cette révision permet de mieux concilier les besoins d'évolution du village avec les exigences de préservation des espaces naturels, agricoles et paysagers, dans le respect des orientations législatives et réglementaires désormais applicables.

Ce projet de révision du PLU favorise un développement harmonieux du village, préserve les qualités paysagères du site et limite la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Il convient qu'aboutisse la révision générale de ce PLU qui s'inscrira dans une dynamique de sobriété foncière.

Aussi, compte tenu de ce qui précède, j'émets un **<u>avis favorable</u>** à la révision générale du PLU de TOLLA.

en recommandant

- de considérer le lac de Tolla comme élément structurant de l'activité économique étant donné son attractivité touristique, en application de l'objectif n° 3 du PADD,

- de porter toute l'attention nécessaire aux avis formulés par le commissaire enquêteur à chaque observation du public et parmi ce document,

- de procéder à un bilan de la mise en œuvre de cette révision générale du PLU afin de vérifier l'opportunité de recourir à l'outil de servitude de résidence principale.

A Appietto, le 19 juin 2026
Colonna d'Istria Raphaël.

Commissaire enquêteur

Un exemplaire de ce document a été adressé par courriel au Président du Tribunal Administratif. Un exemplaire au format numérique a été adressés au Président de la communauté de communes CELAVU PRUNELLI.

COLONNA D'ISTRIA Raphaël
210, stretta di U Lorellu
Cuttiniettu
20167 Appietto

Commissaire Enquêteur

Enquête publique relative au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de TOLLA



Rapport d'enquête publique

Sommaire

Pages

1 Le cadre général 3

1.1 Introduction 3

1.2 Contexte économique, structurel et environnemental 4

1.3 L'objet de l'enquête publique 5

1.4 Les choix de la commune 5

1.5 Le cadre juridique de l'enquête publique 9

1.6 Le processus d'élaboration de la révision générale du PLU 9

2 L'enquête publique 11

2.1 La présentation du dossier d'enquête publique 11

2.2 La mise en place de l'enquête publique 12

2.3 L'affichage et la publicité 12

2.4 Les permanences 12

2.5 L'activité durant les permanences 13

3 Les observations du public et les avis des PPA 15

3.1 Les observations des registres de permanence 15

3.2 Les courriers postaux et appels téléphoniques 22

3.3 Les obsrvations du registre dématérialisé 22

3.4 Le bilan comptable de l'enquête publique 27

3.5 Les visites de terrain 29

3.6 Une synthèse des avis des personnes publiques associées 29

4 Le procès verbal de fin d'enquête publique et le mémoire en réponse 32

5 La table des annexes 35

1- Le cadre général

1.1 Introduction

La commune de Tolla, située en Corse-du-Sud, au sein de la communauté des communes Celavu Prunelli, s'étend sur 25,45 km². Elle présente un relief marqué, entre 222 mètres et 1 500 mètres d'altitude. Dominé par le village positionné environ à 600 mètres et surplombant le lac de Tolla, le territoire est majoritairement composé de zones boisées et présente une géographie contraignante. Bien qu'intégrée au bassin de vie d'Ajaccio et accessible en une quarantaine de minutes, la commune conserve un caractère rural prononcé. Elle est desservie par un réseau routier composé principalement de la RD3, depuis Bastelicaccia, et de la RD27, depuis Bastelica ou Cauro.

Le paysage est constitué par une succession de crêtes et de vallées qui délimitent les bassins versants du Prunelli et de la Gravona. Ce relief génère un microclimat et un cadre paysager remarquable.

La population permanente s'élevait en 2022 à 121 habitants. Son évolution s'établit de la manière suivante à compter de la fin des années 1960 :

Années	1968	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Population	233	115	85	98	118	113	127	121

Durant la période estivale, 350 personnes résident sur cette commune. Une forte fréquentation des bords du lac est constatée (jusqu'à 250 personnes) lors de nombreuses journées en juillet et août.

Les catégories d'habitation se déclinent de cette manière :

Années	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Ensemble	118	140	139	152	182	210	210	215
Résidence principales	81 / 69 %	112	62	48	61	64	62	76 / 35 %
Résidences secondaires	29 / 25 %	21	77	95	120	142	147	139 / 65 %
Logements vacants	8 / 6 %	7	0	9	1	4	2	0

Le village de Tolla, chef-lieu, constitue la seule zone bâtie significative. Son habitat est compact et étagé, organisé le long de voies et de ruelles qui épousent le relief. Les bâtiments peuvent s'élever sur plusieurs niveaux (jusqu'à R +4) pour s'adapter à la forte pente. La plus forte densité est observée au cœur du village, autour de l'église et de la mairie.

Les maisons les plus anciennes, et plus nombreuses, construites entre le 17° et le 19° siècle, sont en pierres sèches de couleur grise. L'architecture demeure globalement homogène, renforcée par une succession de toitures, contribuant globalement à l'unité paysagère du village.

1.2 Contexte économique, structurel et environnemental

Le tissu économique se compose d'une épicerie associative, d'un bar, de restaurants saisonniers, de logements communaux et d'activités nautiques à proximité du lac et sur le plan d'eau.

Une agence communale de la poste est installée dans le bâtiment de la mairie.

La commune dispose d'un potentiel agricole limité, en raison du déclin des châtaigneraies, du morcellement foncier et du vieillissement des vergers. Si l'arboriculture reste favorable au climat local, seul l'élevage porcin et caprin apparaît comme une activité agricole viable, soutenue par la mise en place en 2009 d'une Association Foncière Pastorale (AFP). La pomme reinette de TOLLA, autrefois emblématique, subsiste à travers des vergers vieillissants sans avoir retrouvé un véritable dynamisme économique.

L'AFP et l'association MARCATI PAESANI CELAVU PRUNELLI permettent de soutenir les productions locales et les circuits courts. L'AFP vise à consolider les exploitations existantes, à favoriser de nouvelles installations et à revaloriser les estives grâce à de nombreuses actions foncières, pastorales et forestières (entretien des châtaigneraies et de pistes, installation d'équipements d'élevage, création et confortement de bergeries).

Le territoire communal comporte plusieurs aires géographiques labellisées :

- AOC/AOP : *Miel de CORSE, Farine de châtaignes, Brocciu corse, Coppa de Corse - Coppa di Corsica, Jambon sec de Corse - Prisuttu, Lonzo de Corse - Lonzu*,
- IGP : *viticoles « Méditerranée » et « Ile de Beauté » & Bulagna, Figatelli, Panzetta, Salciccia.*

Malgré ces atouts et ces initiatives, l'activité agricole reste modérée : deux exploitations sont identifiées tandis qu'il existe un projet d'installation porcine. Les espaces agricoles sont dispersés et souvent entourés de grands ensembles forestiers ou en périphérie du lac alors que les zones pastorales sont plus étendues mais morcelées et, surtout, localisés principalement sur les crêtes.

L'alimentation en eau potable provient de six captages qui bénéficient d'un arrêté préfectoral de cessibilité des périmètres de protection immédiats et de Déclaration d'Utilité Publique autorisant l'utilisation de l'eau pour la consommation humaine. Les habitants du village et du secteur de CAPRAVENA consomment annuellement environ 17 500 m³ soit 48 m³ par jour. Les eaux usées du village sont traitées par la station d'épuration créée en 2015 pour 650 équivalents habitants (EH), sur la parcelle A 546. La charge maximale constatée a été de 83 EH. Le village est entièrement en assainissement collectif alors que CAPRAVENA est en assainissement individuel.

La commune dispose d'un réseau d'adduction et de distribution d'eau potable fiable. Les captages fournissent entre 5 et 50 m³ par jour. Cette ressource est stockée dans deux réservoirs (150 m³ au village et 20 m³ à CAPRAVENA). Ces ouvrages ont bénéficié de travaux. La distribution d'eau potable, dont la qualité est rigoureusement contrôlée, et le traitement des eaux usées relèvent de la compétence communale. La collecte des déchets ménagers et le service public d'assainissement non collectif (SPANC) sont gérés par la communauté de communes

Sur le plan de l'urbanisme, trois maisons individuelles ont été construites depuis 2017 alors que trois autres autorisations concernaient des réalisations publiques (garage municipal, pylône téléphonique et réaménagement de la salle des fêtes). D'après le portail de l'artificialisation des sols, cité dans le rapport de présentation, la consommation d'espaces dédiés à l'habitat s'est élevée à 2033 m² soit 700 m² par logement entre 2009 et 2020.

1.3 L'objet de l'enquête publique

Le conseil municipal a décidé, le 12 octobre 2019, de procéder à la révision générale du plan local d'urbanisme **(PLU)** en vigueur, qui avait été approuvé en août 2009**.**

Un Plan Local d'Urbanisme est un document élaboré pour organiser l'aménagement et l'utilisation des sols du territoire communal. Il fixe les règles d'urbanisme et de construction. Il sert de référence pour délivrer les autorisation d'urbanisme.

L'enquête publique porte sur cette révision générale dont l'objectif est de rendre compatible le PLU avec les dernières dispositions légales, notamment, la loi ALUR adoptée en février 2014, la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne, la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt **et** la loi n° 2021-1104, « **Climat et résilience** », du 22 août 2021.

La loi "Climat et résilience", règlemente particulièrement les PLU élaborés ou révisés depuis sa promulgation en intégrant la lutte contre l'artificialisation des sols aux grands objectifs des documents d'urbanisme. Elle stipule que « *Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espaces observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date* »

Cette procédure de révision permet aussi à la commune d'améliorer le règlement écrit, de corriger le règlement graphique et d'intégrer les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC), document supérieur approuvé par l'assemblée de Corse le 02 octobre 2015.

La révision générale du PLU a été engagée par la commune avant que la communauté de communes CELAVU PRUNELLI ne la poursuive puisque dorénavant celle-ci dispose de la compétence urbanisme depuis le 18/12/2024.

1.4 Les choix de la commune

La commune de TOLLA est soumise à la loi MONTAGNE. La proximité du lac d'une superficie inférieure à 1000 ha n'impose pas l'application de la loi littoral.

Le PLU s'articule autour d'un document essentiel : le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (**PADD**). Celui-ci fournit la trame principale du projet de révision du PLU selon cinq axes choisis par la commune :

- ✓ Vivre au village : une politique adaptée pour dynamiser tout en préservant l'esprit des lieux et le mode de vie,
- ✓ Cadre de vie : mieux vivre dans un cadre préservé,
- ✓ Le lac, atout majeur du développement du territoire et de la qualité du cadre de vie,
- ✓ Politique environnementale : de nouveaux défis à anticiper,
- ✓ Politique de gestion de la consommation de l'espace : renforcer les lieux de vie harmonieusement.

Une carte illustre les orientations de développement du PADD (**Annexe 001**).

Le PLU approuvé en 2009 prévoyait une zone U de 15,55 ha (avec une zone AU couvrant 4,01 hectares (ha) scindée en deux secteurs AU1 et AU2), une zone A de 205 ha et une zone N de 2320,34 ha y compris deux secteurs (Na - base nautique & Nb : projet « Fantasticable » - Unité touristique).

Bien que la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) ait été faible, la commune convoite un objectif ambitieux mais raisonnable pour le projet de PLU révisé.

En effet, alors que la trajectoire ZAN, selon un prorata, établissait un maximum constructible de 1,5 ha, le projet de révision générale arrêté prévoit une consommation de 1,7 ha auquel il convient d'ajouter 0,16 ha déjà consommé par les constructions réalisées entre 2021 et 2023.

La Corse dispose, comme d'autre régions françaises, d'une opportunité de ne pas suivre d'objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2021-2031. En effet, la cible de réduction de moitié de la consommation d'ENAF ne s'impose pas automatiquement aux SCoT ou à défaut aux PLU ou cartes communales de Corse, d'Ile de France et d'Outre-Mer, sur cette même période. Ceci découle des particularités institutionnelles, géographiques, démographiques et économiques de ces régions

Le règlement écrit et le règlement graphique de cette révision détaillent les dispositions qui régissent l'occupation des zones et de leurs secteurs prévus au PLU :

- Zones urbaines « UV » au village (centre ancien du village de Tolla et son extension contemporaine pour 5.83 ha) et « UD » (quartier résidentiel périphérique) sur 0.49 ha et enfin un secteur Uvp (zone urbaine à vocation d'équipements publics ou d'espaces verts) pour 0.02 ha dont la présence est à confirmer eu égard aux contradictions du dossier sur ce point précis,

- Zone naturelle « N » couvrant une surface de 1 627.72 hectares, (zone naturelle à protéger eu égard à la qualité significative des espaces qui la composent) et ses secteurs Ne, Nh, Ns et Nt. Le secteur Nt s'étend sur 3.46 ha. Il est destiné à des aménagements publics,

- Zone naturelle NP avec deux secteurs :
    - NP1 sur 0.71 ha: plage du lac de Tolla comprenant une OAP thématique,
    - NP2 sur 0.37 ha: base nautique de lac de Tolla et les paillotes.

- Zone agricole « A » sur une superficie de 902 ha (zone agricole à protéger en raison de ces potentialités) et ses secteurs Aj pour 2,35 ha, Ae et Ah.

Les indices h, e et s signifient respectivement, secteur exposé au risque inondation du ruisseau d'Agnone (h), secteur exposé à l'aléa chutes de blocs et mouvements de terrain (e) et secteur exposé à l'onde de submersion à l'aval du barrage de Tolla (s).

Une seule forme urbaine est définie : le village de TOLLA puisque les lieu-dit CAPRAVENA et BOCCA DI MERCUGHJU accueillent un habitat diffus et isolé non éligible à un éventuelle constructibilité au sein de ce PLU au titre de la loi montagne.

Il convient de noter que l'AFP, couvre 1375 ha alors que les zones AU du PLU initial ont été retirées.

Le PLU révisé intègre, à la date de l'arrêt, le classement de 1177 ha en Espace Boisé Classé (EBC), soit 3,5 ha de moins qu'au sein du précédent PLU afin de libérer des terrains parmi les Espaces Stratégiques Agricoles (**ESA**) nouvellement identifiés par la commune.

Le projet comporte quatre emplacements réservés (ER) et cinq secteurs destinés à des aménagements publics (Nt):

- **ER n° 1** : extension du cimetière (891,8 m²),
- **ER n° 2** : élargissement d'une voirie en direction du lac (1422,9 m²),
- **ER n° 3** : création d'un chemin de randonnées (6683,5 m² et 732,3 m²),
- **ER n° 4** : bouclage du chemin de halage du lac (2930,7 m²),
- **Nt 1** : espace public ,
- **Nt 2** : cimetière,
- **Nt 3** : stationnement,
- **Nt 4** : Equipement hydraulique du barrage,
- **Nt 5** : Station d'épuration.

Le PADDUC prévoit 35 ha d'ESA et 598 ha d'Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle (ERPAT). Sous l'empire de ce projet de PLU révisé les ESA couvriraient une surface totale de 45 ha (*19 ha d'ESA du PADDUC et 26 ha de compensation dont 13 ha conformes aux critères d'éligibilité*). Les ERPAT s'élèveraient à 595 ha.

La commune a procédé à une réduction très importante des espaces constructibles par rapport au PLU approuvé en août 2009 lequel prévoyait 11 hectares (**ha**) en extension urbaine. Ces dernières ont été limitées à 1 700 m². Une cartographie illustre la transition du PLU de 2009 vers celui arrêté en 2025 (**Annexe 002**).

D'ici 2035, la commune envisage une augmentation de la population permanente de 31 habitants. Ce PLU révisé pourrait permettre la création de 53 logements supplémentaires d'ici cette échéance dont 21 résidences principales. En voici la répartition par secteur U :

	Capacité de logement théorique (gisement foncier)	Résidences principales	Résidences secondaires
U	53	21	32
	100%	39,6%	59,4%
UV	8	3	5
UD	45	18	27

Deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont prévues :

- **OAP Thématique : le Lac et ses Abords**

Le lac et le grand paysage. Cette OAP Thématique a pour objectif de valoriser et de conforter la relation entre les usagers et les abords du lac en conciliant attractivité, protection de l'environnement, accessibilité et mise en valeur du patrimoine.

Elle prévoit :

- des aménagements intégrés au paysage avec des matériaux locaux ;
- une gestion durable du site ;
- une meilleure accessibilité et sécurité pour tous les publics ;
- la réhabilitation du patrimoine comme le lavoir et le moulin ;
- la création d'espaces de promenade, de loisirs et de détente autour du lac.

L'objectif est de rendre le site plus accueillant, fonctionnel et respectueux de son cadre naturel et historique.

- L'**OAP Trame verte et bleue (TVB)** :

La **Trame Verte et Bleue (TVB)** vise à préserver et restaurer les continuités écologiques afin de permettre le déplacement et le cycle de vie des espèces et ainsi lutter contre la perte de biodiversité. Intégrée aux documents d'urbanisme, elle est obligatoire dans les PLU depuis 2021 :

✓ l'OAP TVB prévoit la protection de la **trame verte** (forêts, maquis, espaces agricoles) et de la **trame bleue** (plan d'eau, rivière du Prunelli et affluents), ainsi que la préservation des corridors écologiques, la restauration des milieux dégradés, la lutte contre les espèces invasives et l'adoption de pratiques favorables à la biodiversité.

✓ elle intègre également des mesures d'adaptation au changement climatique, de sensibilisation des acteurs locaux et de suivi régulier pour garantir l'efficacité des actions mises en œuvre.

La cartographie de cette seconde OAP a été remplacée le 09 mars 2026 au travers d'une délibération du conseil communautaire (**Annexe 003**), afin de rendre plus lisible l'articulation entre le diagnostic, le zonage et les règles sans que n'aient été remises en cause les grandes orientations initiales.

Le territoire de la commune a été apprécié en intégrant bien souvent des prescriptions réglementaires particulières et des mesures de protection de ses espaces :

- ZNIEFF de type 1 des gorges du Prunelli, reconnue pour sa riche biodiversité (chauves-souris, aigle royal, reptiles). Le territoire joue un rôle important dans la trame verte et bleue de Corse,
- Zones submersibles autour du lac,
- Aléas inondation : le ruisseau de l'Agnone présente un risque torrentiel élevé,
- Aléa feux de forêt, moyen-fort à fort,
- Les ESA & les ERPAT du PADDUC,
- les mouvements de terrain et chutes de blocs en raison des versants abrupts de la vallée du Prunelli : l'enjeu majeur à TOLLA se situe amont du village au lieu-dit CARAGLIONE.

La commune de TOLLA ne dispose pas de zones NATURA 2000. Le schéma de cohérence territorial (**SCOT**) n'a pas été mis en place.

D'autres plans et schémas sont pris en compte : le PLU répond aux exigences de ceux-ci :

- Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) puisque le projet prévoit de favoriser la rénovation énergétique, de respecter une trame végétale et de diversifier les productions agricoles,
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est appliqué étant donné que le PLU révisé intègre de mesures de gestion de la ressource en eau et de préservation des milieux aquatiques,
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) : le PLU comporte des mesures qui permettront d'atténuer les risques d'inondation au travers d'un Schéma Directeur des Eaux Pluviales et par la réduction de l'imperméabilisation des sols.

1.5 Le cadre juridique de l'enquête publique

Le Code de l'Environnement, et notamment les articles L123-1 à L 123-19 et R123-1 à R123-33 ;

Le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Le Code de l'Urbanisme, essentiellement les articles L. 153-31 à L. 153-33 et R 153-11;

Le décret n° 2011-2018 du 29 Décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique,

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 5 mars 2014,

L'ordonnance du 03 Août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ;

La délibération n° 33/2019 du 12 octobre 2019 du conseil municipal de la commune de Tolla prescrivant la révision générale du PLU ;

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

Le débat du PADD du 22 août 2022,

La délibération du conseil communautaire en date du 18/12/2024 transférant compétence « plan local d'urbanisme » à la communauté de communes Celavu Prunelli,

La délibération n° 16/2025 du 12/06/2025 du conseil municipal de la commune de Tolla relative au bilan de concertation et portant arrêt de la révision générale du PLU ;

La délibération n° DCC2025-065 du 19/06/2025 du conseil communautaire Celavu Prunelli relative au bilan de concertation et portant arrêt de la révision générale du PLU ;

La décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Bastia en date du 26 novembre 2025 désignant le commissaire enquêteur et la commissaire enquêtrice suppléante,

La délibération de la communauté de communes Celavu Prunelli n° DCC2025-133 du 18/12/2025 autorisant le Président de la communauté de communes à mener l'ensemble de la procédure de révision générale du PLU de la commune de Tolla,

La délibération de la communauté de communes Celavu Prunelli n° DCC2026-032 du 09/03/2026 portant remplacement de l'OAP TVB initialement arrêté le 12/06/2025,

L'arrêté communautaire n° 072/2026 du 13 mars 2026 portant ouverture de l'enquête publique.

1.6 Le processus d'élaboration de la révision générale du PLU

Le conseil municipal s'est assuré les services d'un bureau d'études afin de mener cette procédure. Ce dernier a cessé son activité en septembre 2025, soit 3 mois après l'arrêt du PLU. Le service urbanisme de la communauté de communes a repris la conduite du projet en régie.

La prescription de la révision générale du PLU a été décidé le 12/10/2019 (**Annexe 004**) alors que l'arrêt du PLU a été effectué par le conseil municipal le 12/06/2025 puis par la communauté de communes par le biais de la délibération n° DCC2025-065 du 19 juin 2025 (**Annexe 005**). Le débat du PADD s'est déroulé en conseil municipal, du 22 août 2022.

La concertation préalable s'est déroulée selon les modalités définies par la délibération n° 33/2029 de la séance du 12 octobre 2019.

Les personnes publiques suivantes ont été sollicitées et mobilisées le long de l'élaboration du PLU :

Les services de la Préfecture , notamment la DDT, la Collectivité de Corse, la Chambre d'Agriculture, l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO), la Chambre des métiers et de l'Artisanat, le Centre National de la Protection Forestière, la Chambre de Commerce et d'Industrie, le Centre Régional de la Conchyliculture de Méditerranée (CRCM), la communauté de communes CELAVU PRUNELLI.

La phase de concertation prévoyait différentes mesures de communication et d'échange avec le public au sujet des évolutions réglementaires du PLU et des impacts qui en découlent. D'autre part, cette étape offrait à la population des moyens de participation au processus de révision du document d'urbanisme, avant même l'enquête publique :

- deux réunions publiques animées par l'urbaniste (23 avril 2022 & 04 mars 2023),
- un atelier promenade avec l'urbaniste et le paysagiste (18 juin 2022),
- un atelier « règlement du PLU »,
- la réunion de présentation du PADD animée par l'urbaniste (26 août 2022),
- Une réunion publique en présence de l'architecte, du paysagiste et d'urbanistes le 04 mars 2023,
- une permanence avec rendez-vous individuels en mairie (19 août 2023).

Chaque initiative a bénéficié de mesures de publicité (affichages en mairie, utilisation du site internet de la commune, et parutions dans la presse). Les services de la mairie et l'urbaniste étaient disponibles tout au long de la concertation qui s'est terminée le jour de l'arrêt du PLU. Des échanges par mails, courriers ou appels téléphoniques ont notamment débouchés sur des rendez-vous.

La collaboration de la commune avec les services de l'Etat s'est notamment traduite par des visites de terrain et par plusieurs réunions dont celle avec la DDT le 13 février 2023 en mairie. Une réunion technique avec les différentes personnes publiques associées (**PPA)** s'est tenue en octobre 2023**.** Ces échanges et les différentes actions concertées ont contribué à établir les documents écrits et graphiques de la révision générale du PLU, avant qu'il ne soit arrêté et soumis à l'avis des PPA.

Les documents étaient consultables en marie et depuis le site de l'urbaniste, www.plu-corse.fr, tout au long de la procédure. **Ce site internet n'est plus disponible.**

2- L'enquête publique

2.1 La présentation du dossier d'enquête publique

Le dossier se composait des pièces suivantes :

1- la délibération de prescription de la révision générale du PLU,
2- le débat du PADD en conseil municipal,
3- les délibérations d'arrêt de la révision générale du PLU
4- les rapports de présentation, partie 1 & partie 2
5- le règlement écrit et le règlement graphique des zones,
6- l'OAP thématique et l'OAP TVB
7- la liste des emplacements réservés,
8- les plans du réseau d'assainissement et d'adduction d'eau du village,
9- les différentes annexes sanitaires,
10- les servitudes d'utilité publique,
11- Le dossier présenté en CTPENAF,
12- l'ensemble des avis des PPA,
13- les réponses de la communauté de communes aux avis des PPA
14- les registres papier,
15- l'arrêté d'ouverture d'enquête publique,
16- les avis de parution dans la presse.

2.2 La mise en place de l'enquête publique

Le Président de la communauté de communes a sollicité, le 10 novembre 2025, la désignation d'un commissaire enquêteur.

Le Président du Tribunal Administratif de Bastia, par décision n° E25000055 /20 du 26 novembre 2026 (**Annexe 006**), m'a missionné pour la présente enquête publique.

J'ai adressé, par courriel, l'attestation sur l'honneur (**Annexe 007**) au Tribunal administratif le 28 novembre 2025, précisant que je n'étais pas intéressé à l'opération, ni personnellement ni professionnellement.

Un premier échange téléphonique s'est tenu avec la cheffe de projet PLU de la communauté de communes jeudi 04 décembre 2025. Nous avons convenu de reprendre contact en début d'année. J'ai reçu, le 13 janvier 2026 l'ensemble des pièces du dossier au format numérique ainsi que l'avis des PPA qui avaient répondu. Une rencontre s'est déroulée le jeudi 15 janvier au siège de la communauté de communes, à Bastelicaccia, en présence du maire de Tolla et de la cheffe de projet « PLU ». J'ai organisé un déplacement sur la commune de Tolla, en compagnie du maire, le samedi 28 mars 2026. Ce déplacement indispensable m'a permis d'y visiter, au plus près, chaque fois que possible, la plupart des zones concernées au village, près de la plage du lac et vers le barrage.

Le Président de la communauté de communes, par arrêté du 13 mars 2026 (**Annexe n° 008**), a fixé les modalités de déroulement de cette enquête. Les dates de permanences étaient les suivantes :

- Lundi 13 avril 2026 de 09 h 00 à 12 h 00 à TOLLA, siège de l'enquête,
- Samedi 25 avril 2026 de 09 h 00 à 12 h 00 à TOLLA,
- Jeudi 30 avril de 13 h 00 à 16 h 00 au siège de la communauté de communes,
- Mercredi 06 mai de 09 h 00 à 12 h 00 à TOLLA,
- Mardi 19 mai de 14 h 00 à 17 h 00 à TOLLA,

Aucune réunion publique n'a été organisée : le contexte ne semblait pas l'imposer.

2.3 L'affichage et la publicité

L'avis a été publié dans le quotidien local « Corse Matin » du jeudi 26 mars 2026 puis du dimanche 19 avril 2026 ainsi que dans l'hebdomadaire « ARRITTI » lors des parutions n° 2929 et n° 2932 couvrant la semaine du 26 mars 2026 au 1er avril 2026 puis celle du 16 au 22 avril 2026 ***(Annexe 009)***.

Dès le troisième jour, le registre dématérialisé comptait 230 visiteurs. Cela démontre clairement que l'information de la mise en place de cette enquête publique était déjà bien répandue.

L'avis au public a été affiché par les services de la mairie sur les panneaux prévus à cet effet et au siège de la communauté de communes comme l'indiquent deux certificats d'affichages distincts ***(*Annexe 010)**. Les modalités d'affichage définies par l'arrêté ministériel du 24 Avril 2012 ont été respectées.

2.4 Les permanences :

Quatre permanences se sont déroulées dans les locaux de la mairie de Tolla alors qu'une cinquième permanence, au siège de la communauté de communes, complétait le calendrier. Un registre papier était disponible dans chaque lieu de permanence.

Le commissaire enquêteur a précisé au maire, lors de la rencontre du 15 janvier 2026, la nécessité de permettre au public de participer par voie électronique à cette enquête publique. Une fois le prestataire sélectionné, le secrétariat a transmis l'ensemble des documents en vue de leur publication sur une plateforme numérique.

Le registre dématérialisé était disponible du lundi 13 avril 2026 à 09 h 00 jusqu'au mardi 19 mai 2026 à 17 h 00. L'url https://www.registre-dematerialise.fr/7200/ permettait à chaque personne disposant d'internet sur un poste informatique ou sur un appareil mobile d'y accéder 24 h / 24 pour éventuellement y déposer une observation. Les pièces du dossier pouvaient y être librement consultées et téléchargées.

Les **mêmes pièces étaient disponibles** dans les deux lieux de permanence et sur le registre en ligne.

Le dossier papier ainsi que les avis rendus par les PPA étaient consultables, en dehors des permanences, du lundi au vendredi, aux horaires habituels d'ouverture, de la mairie de Tolla et au siège de la communauté de communes à Bastelicaccia. A chaque permanence, ces différentes pièces étaient clairement déposées sur la table de la salle occupée par le commissaire enquêteur.

Un ordinateur était à disposition du public dans chaque salle de permanence pour éventuellement consulter le registre dématérialisé et les pièces du dossier mais également pour déposer une observation.

Lors de l'accueil des personnes, le commissaire enquêteur a exposé l'objet de l'enquête publique et présenté l'ensemble des pièces à disposition de tous en justifiant leur utilité. La présence des avis des PPA et des réponses fournies par la communauté de communes a été systématiquement signalée. Il a également été pris soin de retracer un bref historique de la procédure depuis la prescription de la révision générale du PLU jusqu'à l'ouverture de cette enquête publique. De plus, le commissaire enquêteur a également repris à chaque fois les termes de l'article 7 de l'arrêté d'ouverture au sujet des actions qui seront menées postérieurement à la clôture de l'enquête publique.

Au terme de la dernière permanence, le registre papier de la mairie de TOLLA a été clos par le commissaire enquêteur. A son départ, celui-ci a pu emporter l'ensemble des pièces du dossier et le registre. Le second registre, a été clos à 17 h 45 par le commissaire enquêteur à Bastelicaccia après avoir quitté la mairie de Tolla 30 minutes auparavant. Le registre dématérialisé a été clôturé automatiquement mardi 19 mai à 17 h 00.

2.5 L'activité durant les permanences :

- 1ère permanence, lundi 13 avril :

  - **Madame CASALTA Mattea** : dépôt d'une observation sur le registre papier précédée d'une longue discussion d'ordre général avec le commissaire enquêteur (**CE**) et d'autres personnes présentes. Le CE a rapidement décidé de faire respecter l'ordre d'arrivée en salle de permanence tout en demandant de patienter à l'extérieur afin d'éviter des échanges trop animés.
  - **Monsieur et madame COLTELLONI Laurent et Raymonde** : ces personnes ont exposé leurs craintes et leurs attentes à propos d'une maisonnette en ruine : le CE a fait remarquer que l'extension de constructibilité souhaitée impacterait un ESA.
  - **Messieurs DEMEDARDI Pierre Louis et GREGOIRE Théophile** : ces personnes ont longuement défendu leur projet d'extension de l'activité hôtelière vers deux parcelles limitrophes. Le CE les a invités à déposer une observation argumentée.
  - **Madame BARANOVSKY - MILLELIRI - Eliane** : cette personne a exprimé le souhait que les parcelles B 756 et B 757 soient classées constructibles, sans déposer d'observation.
  - **Cercle Aviron « TOLLA PRUNEELLI »** : JAMES Roman, PFEIFFER Christine, COMITI Ginette, ELINEAU Gérard : un échange courtois s'est déroulé au sujet de l'accès au lac pour les activités nautiques afin d'améliorer les conditions d'activités du club sportif. Aucune observation n'a été déposée par ces quatre personnes.

- 2ème permanence, samedi 25 avril :

  - **Madame MORACCHINI Evelyne** - Lieu-dit CAPRAVENA - Parcelles C 186 et C 187 - Cette personne a posé des questions à propos de l'agrandissement d'une maisonnette en pierres,
  - **Monsieur Arnaud CARROLAGGI** : activité du cercle Aviron « TOLLA PRUNELLI ». Dépôt d'une observation après une discussion avec le CE à propos des conditions d'accès au site de la plage du lac,
  - **Madame CASALTA Anne Laure** : un échange a eu lieu avec le CE à propos des parcelles B 606 et B 607, classées en zone naturelle,

- **Madame MARTI Marylin** Parcelle B 508 et B 854 au-dessus du lac et A 456 en haut du village: dépôt de deux observations distinctes sur le registre papier,
- **Monsieur SALINI Jean Jacques** : formulation d'interrogations à propos de la constructibilité des parcelles B 2 et B3 qui « l'étaient entièrement au PLU de 2009 »,
- **Madame MARTI Marie Françoise** : parcelle B 245. Dépôt d'une observation sur le registre papier, précédée d'une interrogation à propos du classement de cette parcelle au sein du projet de révision du PLU. Le commissaire enquêteur a confirmé auprès de cette personne par mail, le 29 avril le projet de classement de cette parcelle en « jardin » après avoir consulté la cheffe de projet en charge du PLU. En effet, les approximations de la cartographie ne permettaient pas de l'affirmer en permanence.

- 3ème permanence, jeudi 30 avril :

- **Monsieur COLTELLONI Laurent** (pour COLTELLONI Dominique) : Cette personne a de nouveau interrogé le CE sur la situation des parcelles B 101 et B 104,
- **Monsieur Paul MARTI** a posé des questions sur les parcelles B 508 et B 854 puis sur la parcelle B 456 avant de rédiger une observation sur le registre papier.

- 4ème permanence, mercredi 06 mai :

- **Madame SALINI Barberine** (Succession SALINI). Demande de renseignements pour les parcelles B2 et B3 puis pour les parcelles A 414, A 415, A 416, A 417, A 418 et A 419 avant de rédiger une observation.
- Appel téléphonique : **monsieur Eric CASALTA** a exprimé des interrogations pour les parcelles A 745 et A 746 puis A 694, C 268 et C 431. Le CE a précisé leur classement.
- **Messieurs Jean Laurent et Julien MONTISCI** (accompagnés d'un avocat). Ces personnes ont évoqué la situation de la parcelle B 743 abritant la paillote qu'ils y possèdent et qu'ils exploitent. Leur démarche consistait plus particulièrement à prévenir le CE qu'une observation serait déposée ultérieurement pour solliciter un changement de classement sur la partie haute de cette parcelle B 743, au plus près de la route.
- **Madame MORRACHINI Evelyne** : dépôt d'une observation en lien avec sa première visite.

- 5ème permanence, mardi 19 mai :

- **Monsieur MARTINI Xavier** : dépôt d'une observation.
- **Monsieur CASALA Gilles** a souhaité connaitre le classement des parcelle B 752 et B 753. Le CE a pu préciser qu'elles apparaissent en zone Uv, au sein du PLU arrêté.

Toutes les personnes reçues ont bénéficié d'explications complètes. En outre, **sans jamais formuler d'avis pendant les permanences**, le commissaire enquêteur a bien précisé que des réponses figureraient dans le rapport ainsi qu'au sein du document de conclusions. Il a été précisé que ces derniers seraient consultables dès qu'ils seraient mis à la disposition du public par la communauté de communes.

3- Les observations du public et les avis des PPA

Ce chapitre comporte en premier lieu une synthèse des observations écrites par le public et un aperçu chiffré et illustré de l'activité constatée lors de l'enquête publique. La seconde partie présente une synthèse des avis formulés par les personnes publiques associées (**PPA**).

3.1 Les observations des registres de permanence :

Permanence du lundi 13 avril 2026 en mairie de Tolla :

1- **Madame Mattéa CASALTA :** cette personne rappelle qu'elle a participé à l'élaboration du PLU en tant qu'élue communale tout en précisant que le choix de « constructibilité … est honnête » et « conforme à l'esprit de la loi ».

Madame CASALTA regrette que la loi LE MEUR n'ait pas été intégrée au projet de PLU alors que lors de la rédaction du PADD, les élus municipaux auraient été favorables à sa prise en compte afin d'une part « que les nouvelles constructions soient des résidences principales » et d'autre part que le village de TOLLA ne sombre « pas dans un avenir de village dortoir » . Elle mentionne que « la délibération de fin de travaux a été votée à une majorité très relative ».

Madame CASALTA signale que des véhicules abandonnés, des décharges à ciel ouvert et des constructions légères pérennes se trouvent sur le territoire communal : elle estime que « le maire n'use pas de son autorité pour faire respecter la loi » et elle attend que le PLU soit respecté par l'autorité qui l'élabore afin que ce document de planification conserve son « crédit ».

Avis de la commune et de la communauté de communes : La commune rappelle qu'elle a examiné avec attention la possibilité d'instaurer la servitude de résidence principale prévue par la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 dite « loi Le Meur – Echaniz ». Elle rappelle ici sa réponse aux observations formulées par la Collectivité de Corse dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées. Au regard des caractéristiques locales du marché immobilier et foncier, la commune a considéré qu'une telle mesure ne présentait à ce stade ni caractère adapté ni caractère proportionné. En effet, le territoire communal ne connaît pas de situation de forte tension immobilière ou foncière susceptible de justifier la mise en œuvre de ce dispositif. Cette appréciation repose notamment sur plusieurs constats objectivés :

- Un nombre limité de demandes d'autorisations d'urbanisme déposées chaque année ;
- L'existence de capacités constructives généreuses au sein des zones urbaines du PLU actuel, qui n'ont pas généré une dynamique soutenue de production de logements ;
- L'absence de phénomènes avérés de spéculation immobilière ou de pression excessive sur le marché local de l'habitat.

Dans ces conditions, l'instauration d'une servitude de résidence principale pourrait produire des effets contre-productifs en limitant certains projets familiaux, patrimoniaux ou de retour au village à terme, sans garantie d'un impact significatif sur l'augmentation du nombre de résidents permanents.
Par ailleurs, la commune rappelle que la lutte contre le phénomène de « village dortoir » ne repose pas exclusivement sur des mécanismes de restriction de l'usage des logements. Le projet communal porté par le PLU s'inscrit au contraire dans une logique de revitalisation du village à travers une politique d'équipements, d'aménagement des espaces publics et de maintien des services de proximité destinée à renforcer l'attractivité résidentielle du centre ancien et la vie locale à l'année. La commune souligne

également que la notion de « village dortoir » renvoie principalement à une situation dans laquelle une population résidant à l'année demeure fortement dépendante des pôles urbains extérieurs pour l'emploi, les services et les activités quotidiennes. Le projet communal vise précisément à limiter cette dépendance en confortant les fonctions de centralité et de vie collective du village.
Concernant les observations relatives aux véhicules abandonnés, dépôts sauvages ou constructions légères mentionnés dans la contribution, le maire prend acte de ces remarques pertinentes. Toutefois, ces questions relèvent principalement des pouvoirs de police administrative et de l'application des réglementations en vigueur. Elles ne relèvent pas directement de l'objet du présent PLU ni du champ de la présente enquête publique, qui porte exclusivement sur le contenu et la légalité du document d'urbanisme.

Avis du commissaire enquêteur : la mise en œuvre de la loi Le Meur est un sujet également soulevé par des PPA. Le rythme de développement du village de TOLLA ne semble pas impliquer que les demandes d'urbanisme soient réglementées par le biais de cette loi. Cela pourrait même réduire à néant la dynamique foncière qui est déjà particulièrement faible au risque de compromettre les perspectives de développement démographique et résidentiel de la commune. La construction éventuelle **de quelques maisons** par des personnes qui reviendraient s'y installer ultérieurement est à percevoir, dans le cas de Tolla, comme une forme d'investissement pour la revitalisation et la pérennisation de la commune

La dernière partie de l'observation est à prendre en compte pour régler ces désordres.

Permanence du samedi 25 avril 2026 en mairie de Tolla :

2- Monsieur Arnaud CARROLAGGI pour le cercle d'aviron TOLLA PRUNELLI - Parcelles B 500 et B 501 – Base nautique navale : cette personne signale d'abord que la route d'accès à la base nautique et au jardin d'enfants se situe en zone immergée lorsque le lac atteint un niveau élevé. Cette situation engendrerait des problèmes de sécurité et empêcherait l'accès aux installations. Cette route serait souvent détériorée par l'eau du lac et encombrée par des troncs d'arbres.

Monsieur CARROLAGGI formule deux demandes :

a) que l'escalier situé près du cimetière et qui rejoint la route citée ci-dessus puisse être élargi et rendu plus accessible et davantage sécurisé,
b) qu'une route d'accès non immergeable et stable puisse être créée parmi la zone NP1.

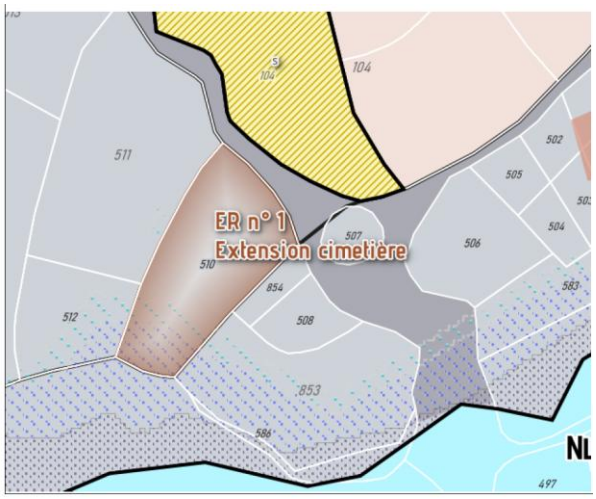
Avis de la commune et de la communauté de communes : La commune prend acte des observations formulées concernant les difficultés d'accès à la base nautique et au jardin d'enfants lorsque le niveau du lac est élevé. Les enjeux de sécurité et de continuité d'accès aux équipements publics signalés dans la contribution sont entendus.
Concernant la demande d'élargissement et de sécurisation de l'escalier situé à proximité du cimetière, la commune précise que le règlement applicable à la zone NP1 ne fait pas obstacle à ce type d'aménagement. Au contraire, les dispositions réglementaires de cette zone prévoient expressément la possibilité de traiter les cheminements et les pentes par des emmarchements en pierre et des dispositifs d'intégration adaptés au site et à la topographie (page 59 du règlement). Une amélioration de l'accessibilité et de la sécurité de cet escalier apparaît ainsi compatible avec les objectifs de préservation paysagère et d'insertion environnementale poursuivis dans la zone.

S’agissant de la création d’un accès routier non submersible et stable au sein de la zone NP1, la commune rappelle également que le règlement prévoit qu’« aucun nouvel accès n’est autorisé sauf en cas d’impératif sécuritaire » (page 60 du règlement). Dès lors, la problématique soulevée par le risque d’isolement des équipements publics en période de montée des eaux pourrait, le cas échéant, relever de cette exception liée à des considérations de sécurité publique et d’accessibilité des secours.
La commune souligne toutefois que la présente enquête publique porte sur le document de planification et non sur la programmation opérationnelle ou le financement de futurs aménagements. Les demandes formulées dans la contribution relèvent donc principalement d’une réflexion ultérieure de maîtrise d’ouvrage et d’études techniques permettant d’évaluer la faisabilité, les contraintes environnementales et les conditions de réalisation d’éventuels travaux.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur émet un avis favorable aux demandes d’amélioration des conditions d’exercice du cercle d’aviron afin d’assurer la sécurité des visiteurs et des pratiquants de ce club de sport d’eau vives. Il conviendra de se conformer au cadre réglementaire pour la création d’une nouvelle route.

3- Madame MARTI Marylin (également pour MARTI Paul Michel) -Parcelles B 508 et B 854. Cette personne conteste le classement de ces deux parcelles en zone inondable. Elle estime qu’elles se situent au-dessus de la ligne de débordement du lac tout en bénéficiant d’un accès bétonné. Madame MARTI souhaite y « installer une construction légère ». L’eau potable et l’électricité seraient à proximité.

Avis de la commune et de la communauté de communes : La commune rappelle que la délimitation des secteurs exposés au risque d’inondation ne relève pas d’une appréciation des services communaux. Cette cartographie est établie par les services compétents de l’État sur la base d’expertises techniques. La commune a une obligation de conformité dans son document d’urbanisme. L’avis de l’État, versé au dossier d’enquête publique au titre de la consultation des personnes publiques associées, rappelle explicitement l’obligation pour la commune d’intégrer et de respecter les données relatives aux aléas d’inondation transmises par ses services.
La commune ne disposant pas du pouvoir de déroger à cette cartographie réglementaire. Toute fois les parcelle B 508 et 854 ne se situent pas dans l’aléas cartographié.



Cependant la commune ne peut donner une suite favorable à la demande visant à permettre l’implantation d’une construction légère sur ces parcelles. En premier lieu, les parcelles concernées sont classées en zone NP au projet de PLU. Ce zonage correspond à un secteur destiné à préserver les abords du lac et à encadrer strictement les aménagements compatibles avec cette vocation. À ce titre, il

n’a pas pour objet de permettre l’implantation de constructions nouvelles à destination de logement, y compris sous la forme de constructions légères, dès lors que celles-ci seraient de nature à créer une nouvelle occupation résidentielle du sol.

En second lieu, la localisation des parcelles ne permet pas de les regarder comme situées en continuité directe de la forme urbaine existante. La présence de la route, la distance au dernier bâti constitué, ainsi que la rupture de densité entre le tissu bâti existant et les parcelles concernées traduisent une discontinuité urbaine manifeste. Dans ces conditions, leur classement en secteur constructible serait difficilement compatible avec les exigences de la loi Montagne, telles qu’elles sont précisées et contextualisées par le PADDUC.

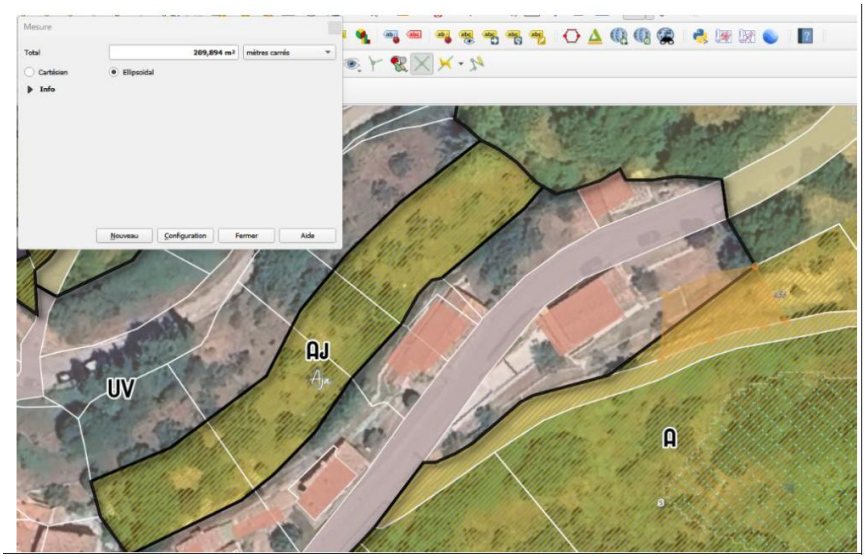
Avis du commissaire enquêteur : l’appréciation de la situation avaient été rendue difficile en permanence par une mauvaise interprétation de la cartographie et du fonctionnement de la zone NP1. Il s’avère effectivement que ces deux parcelles ne se sont pas concernées par l’aléa inondation.

La localisation de ces deux parcelles ne permet pas de les inclure en zone constructible puisqu’elles sont en totale discontinuité de la forme urbaine identifiée lors de l’élaboration de la révision du PLU. Leur classement en zone constructible impliquerait un étalement urbain excessif et disproportionné.

4- Madame MARTI Marylin (également pour MARTI Josiane et MARTI Paul Michel) - Parcelles A 456 – Lieu-dit FILO. Cette personne souhaite que la totalité de la parcelle A 456 soit constructible et non pas seulement la moitié.

Avis de la commune et de la communauté de communes :

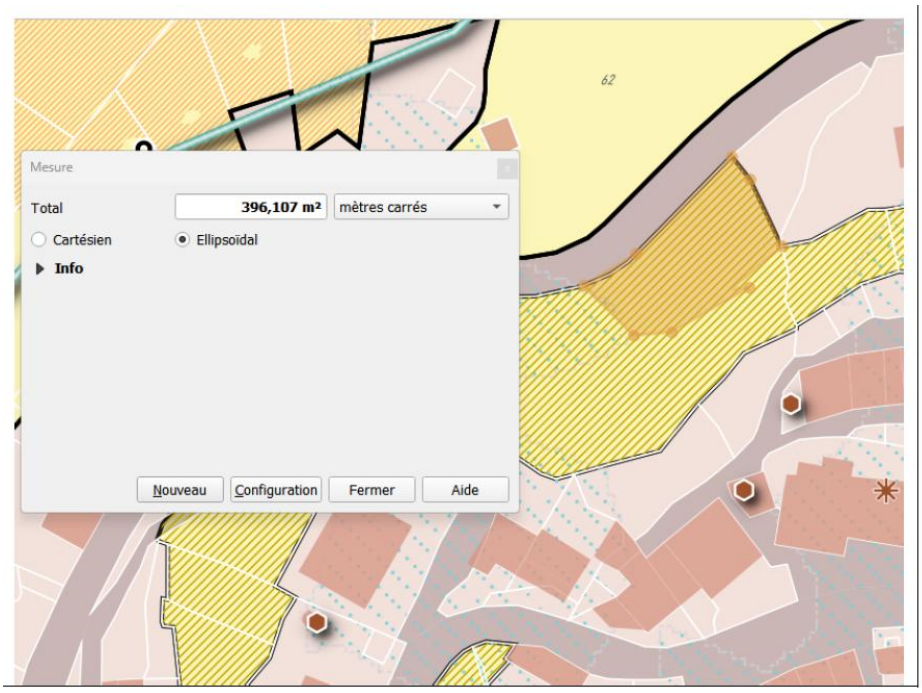
La commune reconnaît qu’une erreur matérielle affecte le découpage actuellement proposé. En l’état, celui-ci ne permet pas de garantir de manière satisfaisante l’implantation d’une construction supplémentaire, alors même que cette possibilité apparaît cohérente avec la configuration du secteur. Afin de corriger cette difficulté, la commune procédera à un ajustement du zonage pour sécuriser une emprise constructible d’environ 200 m², permettant l’implantation d’une maison supplémentaire dans des conditions maîtrisées. Toutefois, cet ajustement restera limité. La commune souhaite en effet contenir l’extension du front bâti à l’ouest du village et éviter une ouverture excessive à l’urbanisation. Le redécoupage aura donc pour seul objet de refermer la forme urbaine existante, sans inclure la totalité de la parcelle dans le périmètre constructible.



Avis du commissaire enquêteur : Une extension de la zone constructible semble acceptable selon un alignement avec la limite de la zone UV déjà établie depuis l'amont. Il est recommandé de conserver une harmonie de la forme urbaine dans cette partie du village où la zone à l'EST, vierge de constructions, est à préserver.

5- Madame MARTI Marie France - Parcelle B 245. Cette personne souhaite que cette parcelle, accessible depuis la route par un portail, reste constructible puisqu'elle se situe dans « un quartier à part entière » de la « partie haute du village ». Elle précise que les parcelles limitrophes abritent plusieurs habitations mais également que les réseaux publics sont à proximité.

Avis de la commune et de la communauté de communes : La commune ne peut donner une suite favorable à la demande d'intégration de la parcelle dans son intégralité. D'une part, la superficie concernée apparaît excessive au regard de l'objectif poursuivi, qui consiste uniquement à permettre une constructibilité ponctuelle et maîtrisée. D'autre part, une partie de la parcelle est concernée par un risque d'inondation, ce qui impose de limiter strictement l'ouverture à l'urbanisation aux secteurs les moins exposés et les plus cohérents avec la forme urbaine existante. En revanche, au regard de la configuration du secteur et sous réserve de la prise en compte des contraintes réglementaires applicables, la commune effectuera un ajustement limité du zonage afin de maintenir une emprise constructible d'environ 400 m², conformément au principe illustré sur le schéma ci-dessous.



Avis du commissaire enquêteur : bien que située en amont du village, cette parcelle s'inscrit pleinement dans la continuité immédiate de la morphologie urbaine existante. En effet, elle se trouve à proximité des secteurs les plus densément urbanisés, comprenant notamment les principaux équipements structurants tels que l'église, les commerces et les services de proximité. Cette localisation lui confère un rôle potentiel dans le renforcement du tissu urbain existant, sans générer d'extension dispersée ou de rupture dans l'organisation du village dont la route supérieur pourrait marquer une limite à cet endroit.

Par ailleurs, sa superficie offre des possibilités d'aménagements adaptés aux besoins de développement de la commune, tandis que son positionnement en continuité des espaces bâtis facilite son intégration paysagère et fonctionnelle. La présence à proximité des différents réseaux (voirie, eau potable, assainissement, électricité et autres équipements) constitue également un atout majeur, limitant les coûts d'extension des infrastructures et favorisant une gestion économe de l'espace et des ressources publiques.

Dans ces conditions, une constructibilité au moins partielle de la parcelle apparaît réalisable, sous réserve de permettre les éventuelles constructions sur les secteurs les plus favorables au regard des contraintes du site. Ainsi, une urbanisation encadrée de la partie la plus adaptée de la parcelle B 245 est perçue favorablement par le commissaire enquêteur.

Permanence du jeudi 30 avril 2026 à Bastelicaccia :

6- Monsieur MARTI Paul Michel - Parcelles B 508 et B 854 puis parcelle A 456. Dans un premier temps, cette personne souhaite que le classement actuel en NP1 « plage de TOLLA» des parcelles B 508 et B 854 soit modifié afin d'être moins contraignant, si la constructibilité ne pouvait pas y être maintenue. En second lieu, monsieur MARTI demande que l'ensemble de la parcelle A 456 soit classé en zone UV puisqu'elle est déjà occupée par une habitation tout en étant totalement viabilisée. Monsieur MARTI, se réfère au classement prévu des parcelles B2, B3, B4 et B 338, pour étayer une demande de constructibilité supplémentaire vers la parcelle B 457.

Avis de la commune et de la communauté de communes : La commune renvoie à la réponse formulée ci-dessus, qui précise les raisons pour lesquelles l'intégration complète des parcelles ne peut être retenue et les conditions dans lesquelles un ajustement limité du zonage peut être envisagé. Il est par ailleurs rappelé que les parcelles mentionnées par Mr Marti bénéficient déjà d'un classement partiel en zone constructible. La commune entend donc maintenir une approche cohérente et proportionnée, consistant à ne retenir que les emprises strictement nécessaires à une constructibilité maîtrisée, sans ouvrir à l'urbanisation l'intégralité des unités foncières concernées.

Avis du commissaire enquêteur : Il est suggéré de se reporter aux avis formulés pour les observations n° 3 et n° 4.

Permanence du mercredi 06 mai 2026 en mairie de Tolla :

7- Madame MORACCHINI Evelyne souhaite pouvoir agrandir un « CASELLU » au lieu-dit CAPRAVENA (Parcelles C 186 et C 187) dans le but de « restaurer un bâti existant, préserver le patrimoine et créer un espace de vie ». Elle précise que ce projet « s'inscrit dans une démarche respectueuse de l'environnement afin de conserver le caractère authentique du site ».

Avis de la commune et de la communauté de communes : Les annexes et extension sont autorisés dans la version actuelle du règlement mais cette dernière peut prêter à confusion. Il est donc proposé de rédiger ainsi :
« Les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU peuvent faire l'objet de deux interventions maximum parmi les suivantes : extension, annexe ou rehaussement. Les extensions et annexes sont autorisées dans la limite d'une surface de plancher cumulée de 20 m² maximum. Le rehaussement est autorisé uniquement dans l'emprise du bâtiment existant à la date

d'approbation du PLU. Il n'est pas limité en surface de plancher, mais ne peut conduire à créer plus d'un niveau supplémentaire. La construction après travaux ne peut excéder un niveau R+1.
Toute intervention doit respecter les autres dispositions du règlement et garantir une bonne insertion dans le paysage et l'environnement. »

Le bâtiment objet de l'observation est cadastré et existant au moment du PLU il n'y a donc pas d'objection à ce que ce projet puisse se faire.

Avis du commissaire enquêteur : le bâti ancien doit pouvoir bénéficier d'opérations de réhabilitation et de rénovation afin de préserver ou revitaliser tout un pan du patrimoine local. Bien évidement d'éventuels travaux doivent être réalisés dans le respect des dispositions du PLU ainsi que des prescriptions architecturales et environnementales applicables. Cela permettra de garantir la qualité des interventions et leur bonne intégration dans l'environnement. Pour cela et à ce titre, le commissaire enquêteur est favorable au contenu de cette demande.

8- Madame SALINI Barberine (*SALINI Danièle et SALINI Jean Jacques***) - Parcelles B 2 et B3 - Lieu-dit MACCHIONI.** Cette personne souhaite conserver ces parcelles en zone constructible.

Avis de la commune et de la communauté de communes : Ces parcelles bénéficient déjà d'un classement partiel en zone constructible, sous réserve du respect des dispositions du règlement du PLU et de la prise en compte de l'aléa faible identifié au titre du risque d'inondation, conformément à la doctrine applicable. La commune entend maintenir une approche cohérente et proportionnée, consistant à ne retenir que les emprises strictement nécessaires à une constructibilité maîtrisée, sans ouvrir à l'urbanisation l'intégralité des grandes unités foncières concernées.

Avis du commissaire enquêteur : Ces parcelles sont situées en amont du village. Elles marquent la transition entre les espaces urbanisés et les espaces naturels ou agricoles environnants. Leur proximité avec le tissu bâti existant justifie une certaine constructibilité. Il convient toutefois de prendre en considération les enjeux liés à leur localisation. En effet, l'extension de la constructibilité vers les parties les plus hautes de ces parcelles serait susceptible de générer un impact paysager significatif. Les constructions implantées sur les secteurs dominants pourraient renforcer la visibilité du bâti et contribuer à une progression de l'urbanisation ni souhaitable ni justifiée, au détriment de la qualité des paysages et de l'harmonie de la forme urbaine.

Par ailleurs, conformément aux principes de sobriété foncière affirmés par la commune dans cette révision de PLU, il apparaît opportun de limiter l'urbanisation à une profondeur raisonnable depuis la route communale. Cela permet de privilégier un comblement sans encourager une extension excessive. Cette position est cohérente avec le principe de maîtrise de l'étalement urbain qui est appliqué sur l'ensemble de la périphérie du village.
Aussi, le commissaire enquêteur propose d'y contenir la constructibilité aux secteurs les plus proches de la voie communale et les mieux intégrés au tissu urbanisé existant, tout en préservant les parties hautes des parcelles citées**.**

Permanence du mardi 19 mai en mairie de Tolla :

9- Monsieur MARTINI Xavier - Parcelles B 502, B 503 et B 505, lieu-dit CAMPULACCIA : cette personne souhaite que ces parcelles soient constructibles puisqu'elles seraient viabilisées et qu'elles se situent à proximité d'un bâtiment édifié sur la parcelle B 500.

Avis de la commune et de la communauté de communes : La commune précise qu'aucune constructibilité nouvelle ne sera retenue en contrebas de la route. Ce principe vise à éviter l'extension de l'urbanisation sous l'axe viaire existant et à maintenir une limite claire et cohérente de la forme urbaine.

Avis du commissaire enquêteur : ces parcelles se situent entre la route et le plan d'eau, plus particulièrement au sein de la zone d'influence du bord de lac. La route doit être perçue ici comme une limite, certes artificielle, de la zone constructible. Le bâtiment présent sur la parcelle B 500 a une vocation publique qui ne doit pas être perçue comme ouvrant un droit de constructibilité des parcelles mitoyennes surtout dans la zone NP1 qui correspond à la zone dite de « plage du lac ».

3.2 Les courriers postaux et les appels téléphoniques

Aucun courrier postal n'a été reçu.

Monsieur Eric CASALTA a contacté le commissaire enquêteur, par téléphone, durant la permanence du 06 mai 2026, afin de disposer d'informations sur le classement des parcelles A 745, A 746 (partiellement en zone UV), A 694 C 268 et C 431 (en zone A et en ERPAT).

Cette information n'appelle pas d'observation particulière ni de la commune ni du commissaire enquêteur.

3.3 Les observations du registre dématérialisé

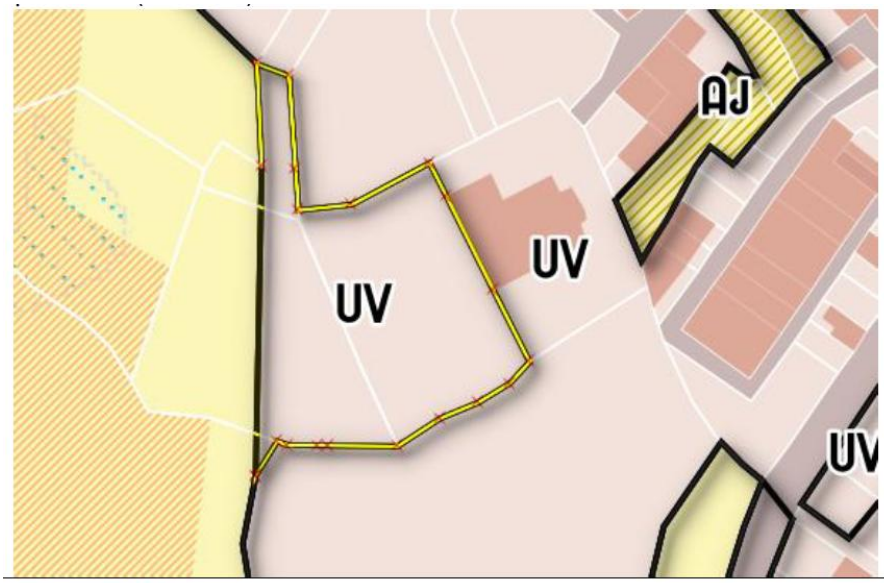
Observation reçue par mail

1- AMPLIA HOLDING (par Théophile GREGOIRE) - Parcelles B 756 et B 757. Mardi 21 avril à 06 h 58.

Les représentants de cette société demandent l'extension de la zone constructible vers les parcelles B 756 et B 757. Ils considèrent que celles-ci sont insérées dans le bâti existant et sans continuité avec un espace naturel ou agricole. Ces deux parcelles jouxtent leur propriété (parcelle B 155) qui accueille un bâtiment en cours de rénovation pour y ouvrir une activité hôtelière. Une dépendance de ce bâtiment principal serait alors créée dans le « respect des matériaux et en harmonie avec l'architecture du site ». Ils estiment que l'aboutissement du projet global contribuerait à « la vie, à l'attractivité et au rayonnement du village de TOLLA » dans le respect de l'identité patrimoniale.

Avis de la commune et de la communauté de communes : La commune est favorable à un ajustement du zonage afin de refermer la forme urbaine existante et d'inclure la parcelle B 756 dans le périmètre constructible. Cette parcelle présente les caractéristiques d'une dent creuse au sein du tissu bâti et son intégration permettrait de ne pas faire obstacle au projet économique envisagé, sous réserve du respect des dispositions du règlement du PLU.

En revanche, la commune ne peut retenir la totalité de de la parcelle B 757 dans le zonage constructible. Cette parcelle constituerait une avancée de l'urbanisation en dehors de la forme urbaine existante et ne relèverait pas d'un simple comblement de dent creuse. Son classement en entier en zone constructible serait donc de nature à étendre le front bâti, ce que la commune ne souhaite pas encourager. Ainsi la commune choisit de tirer un trait au droit du chemin d'accès pour fermer la zone et intégrer la moitié de la parcelle (300 m²).



Avis du commissaire enquêteur : l'intégration des parcelles cadastrées B 756 et B 757 en zone U est à percevoir comme un accompagnement du projet cité. Il s'agirait d'un classement constructible de parcelles directement contiguës à l'enveloppe urbanisée et destinées à conforter un projet ambitieux, sans générer d'urbanisation diffuse ni d'extension sur des espaces naturels remarquables ou à fort enjeux agricoles. En outre, au regard de la superficie limitée des parcelles concernées (638 m² et 529 m²) et de leur vocation exclusivement liée au fonctionnement et au développement de la structure hôtelière, cette adaptation du zonage paraît recevable. Cela serait en cohérence avec les orientations du PLU visant à concilier développement local et attractivité touristique.

Dès lors que les futurs aménagements demeureraient proportionnés aux besoins du projet, le commissaire enquêteur considère que le classement des parcelles B 756 et B 757 en zone U est réalisable. La création d'un secteur dédié portant un indice spécifique au sein de la zone UV pourrait réglementer de manière appropriée l'occupation de ces deux parcelles **en lien étroit avec l'hôtel et les activités qui peuvent en découler** qui sera installé dans la bâtisse de la parcelle B 155.

Observations déposées directement sur la plateforme

2- Madame Anne PILOT (Indivision HOUZE-CASANOVA) – Parcelle B 607. mardi 12 mai à 11 h 29.

Cette personne indique que cette parcelle et celles qui la jouxtent sont « peu ou pas exploitables, compte tenu de leur disposition » bien que classées en zone agricole au projet de PLU révisé. Aussi, madame PILLOT demande que cette parcelle soit classée constructible afin de favoriser « l'installation de nouveaux résidents permanents dans le village, dans un cadre attractif ».

Avis de la commune et de la communauté de communes :

La commune prend acte de l'observation formulée concernant la parcelle cadastrée B 607 ainsi que de la volonté exprimée de permettre l'accueil de nouveaux résidents permanents sur le territoire communal.

Toutefois, le classement constructible sollicité ne peut être retenu au regard des règles applicables. En effet, conformément aux dispositions de la loi Montagne, codifiées notamment à l'article L.122-5 du code de l'urbanisme, l'urbanisation doit se réaliser en continuité des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants. Cette règle est par ailleurs précisée et contextualisée par le PADDUC.

Après analyse de la configuration du site et de son insertion dans la trame bâtie existante, la parcelle B 607 ne peut être regardée comme située en continuité directe de la forme urbaine existante au sens des dispositions précitées. Son ouverture à l'urbanisation serait ainsi incompatible avec le cadre législatif et réglementaire applicable.

Par ailleurs, le seul caractère peu exploitable de terrains agricoles ou leur faible intérêt agronomique supposé ne suffit pas juridiquement à justifier leur classement en zone constructible dès lors que les critères de continuité de l'urbanisation ne sont pas réunis.

Dans ces conditions, la commune ne peut donner une suite favorable à cette demande de reclassement.

Avis du commissaire enquêteur : cette parcelle est à 100 mètres de la dernière maison bâtie. Elle ne se situe pas en continuité de la forme urbaine. Pour ces raisons elle ne peut pas être intégrée à la zone constructible, avant laquelle se trouvent d'autres parcelles classées en EPART .

3- Monsieur COLTELLONI Dominique - Parcelles B 101 et B 104. Mercredi 13 mai à 14 h 17.

Cette personne possède une maisonnette en pierres sur la parcelle B 101, classée en zone UD.
Ce bâtiment ancien est bordé par la route communale, au NORD et à l'EST par une maisonnette mitoyenne d'un autre propriétaire. Le bâtiment de monsieur COLTELLONI se dégrade par suite de l'effondrement de la maisonnette voisine.

Aussi, afin de pouvoir réaliser des travaux de réfection, monsieur COLTELLONI demande un classement en zone constructible de 250 à 280 m² sur la parcelle B 104 en continuité de la parcelle B 101, sur une portion de terrain « délimitée par un talus marqué, formant une séparation naturelle entre les abords immédiats du bâtiment et le reste de la parcelle ». Monsieur COLTELLONI suggère de procéder à un transfert de constructibilité depuis le bas de la parcelle B 104 **pour la même surface**.

Proposition de monsieur COLTELLONI Dominique

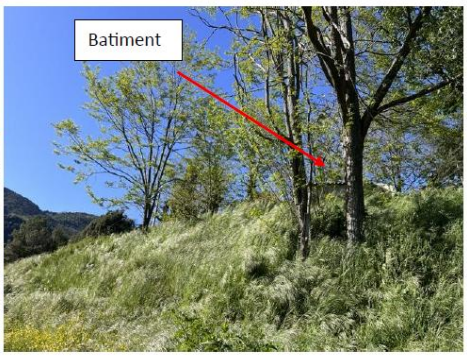
(Illustrations fournies par le contributeur)

Réduction en bas de parcelle B 104	***Ajout en haut de parcelle B 104***
	

Vues du talus



Vue du talus délimitant l'unité physique concernée et Bâtiment vu de l'ouest



Talus vu du l'est

Monsieur COLTELLONI estime que cette éventuelle modification de zonage ne générerait pas de « remise en cause significative des objectifs de préservation des espaces agricoles ». Il souhaite « valoriser le patrimoine » tout en évitant un étalement urbain.

Avis de la commune et de la communauté de communes :

La commune prend note de la demande, qui met en évidence une erreur d'appréciation dans la délimitation du zonage. Au regard des éléments portés à sa connaissance, elle accepte donc de procéder à l'ajustement demandé.

Avis du commissaire enquêteur : la demande de monsieur COLTELLONI paraît recevable. Cette personne a été reçue plusieurs fois en permanence. Le développement proposé au travers de la contribution déposée témoigne d'une demande argumentée et mesurée. La compensation suggérée par le contributeur évite tout ajout de nouvelle surface constructible. Tel que déjà soutenu au travers d'un avis précédent, la réfection du bâti ancien doit être facilité. Aussi, le commissaire enquêteur émet un avis favorable sachant qu'il sera néanmoins nécessaire de déclasser une emprise d'ESA à proximité de la maisonnette et fournir une compensation.

Observation reçue par mail

4- Monsieur Eric CASALTA. Mercredi 13 mai à 13 h 59 : Cette personne indique que le cumul des réglementations a conduit à produire un PLU contraignant qui offrirait peu d'opportunités de développement. Monsieur CASALTA semble regretter que des parcelles, sans les citer, au cœur du village ainsi qu'en entrée et en sortie de celui-ci ne soient pas constructibles.

Avis de la commune et de la communauté de communes :

La mairie prend note de cette observation mais aucune demande n'ayant été formulée elle ne fera pas de retour spécifique.

Avis du commissaire enquêteur : cette observation ne suscite aucun avis du commissaire enquêteur.

Observations déposées directement

5- Monsieur ANTOINE PUPPONI, avocat, pour les consorts MONTISCI exploitants de la paillote A FIUMINALA et propriétaire des parcelles B 743 et B 744. Dimanche 17 mai 2026 : L'avocat rappelle que la partie haute de la parcelle B 743 a été intégrée en zone U au PLU approuvé en 2009, donc en zone constructible. Les exploitants projettent d'y déplacer la paillote, plus particulièrement sous la route communale, à l'écart de l'aléas d'inondation. Cette paillote est actuellement positionnée plus bas. Ils estiment que cette parcelle B 743 n'a pas d'atout particulier pour l'agriculture ou pour l'arboriculture. L'observation déposée mentionne que des échanges ont eu lieu en ce sens avec la communauté de communes, la commune et les services de la Préfecture de Corse du Sud. Les rédacteurs de l'observation estiment « qu'une issue favorable est partagée par tous les acteurs précités ». Un dossier de permis de construire est en cours de constitution pour être rapidement déposé.

La révision générale du PLU prévoit un classement de la parcelle B 743 en zone naturelle. Aussi, les consorts MONTSCI demandent un classement adapté de la portion haute de parcelle B 743 non impactée par l'aléa d'inondation, afin de tenir « compte des réalités opérationnelles à venir ». Ces personnes souhaitent que « l'implantation de ce type de commerce » y soit « autorisée ou, à tout le moins, que des travaux sur constructions existantes puissent intervenir ».

Enfin, cette contribution, s'appuie sur l'intention de la communauté de communes de supprimer la zone NT1, en réponse aux avis des PPA, dégageant ainsi des compensations au titre des Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle.

Avis de la commune et de la communauté de communes :

La logique du projet apparaît cohérente avec les orientations définies par l'OAP relative à l'aménagement des abords du lac et la commune n'y voit aucune objection.
Par ailleurs, la division parcellaire préalable au projet n'entraîne qu'une consommation foncière supplémentaire d'environ 0,05 hectare, ce qui n'est pas de nature à remettre en cause la trajectoire de sobriété foncière et les objectifs ZAN poursuivis par la commune.

En conséquence, afin de tenir compte du nouvel emplacement de la paillote, la commune intégrera dans la zone NP2 le périmètre de la nouvelle parcelle, à l'exception du cabanon existant qui sera classé en Nt3 qui a vocation à accueillir les aménagements de voierie pouvant accueillir des mobilités douces ainsi que ceux destinés à la réalisation d'aires de stationnement intégrées dans le paysage naturel et la réhabilitation du cabanon avec une signalétique travaillée

Avis du commissaire enquêteur : il convient de souligner la volonté des consorts MONTISCI de vouloir régulariser une situation qui peut s'avérer dangereuse pour les biens et les personnes puisque en effet l'emplacement actuel de la paillote est frappé par un aléa inondation. Un éventuel déplacement de celle-ci doit pouvoir être accompagné d'une modification adaptée du zonage du haut de la parcelle B 743 qui sera réellement concernée. Le commissaire enquêteur émet un avis favorable.

6- Monsieur Vincent Claude - Parcelle B 577 – Lundi 18 mai à 14 h 50. Cette personne souhaite que la totalité de cette parcelle soit classée entièrement agricole, y compris la bande figurant à la zone NP1, vers l'OUEST.

Avis de la commune et de la communauté de communes :

La bande de parcelle constructible avait été laissée pour correspondre à la photo aérienne qui fait apparaitre un décalage avec le cadastre. Cependant l'observation permet de prendre note de l'erreur d'appréciation. La mairie ne s'oppose pas à ce changement.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur exprime à un avis favorable à cette demande.

Une copie des trois registres est jointe à ce rapport.

3.4 Le bilan de l'enquête publique :

a) Les registres « papier » et les permanences.

Permanences	Observations écrites	Courriers postaux	Observations orales (Paragraphe 2.5)	**Nombre totale de visites ou personnes reçues**
Lundi 13 avril	1	0	4	5
Samedi 25 avril	4	0	2	6
Jeudi 30 avril	1	0	1	2
Mercredi 06 mai	2	0	1	3
Mardi 19 mai	1	0	1	2
Sous total	9	0	9	18
Hors permanence	0	0		
Total	9	0	9	18

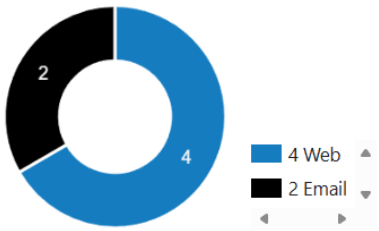
b) Le registre dématérialisé.

Contributions

6 contributions ont été déposées

0 contribution a été déposée par une personne **anonyme**
Soit 0% des contributions

0 contribution **modérée**

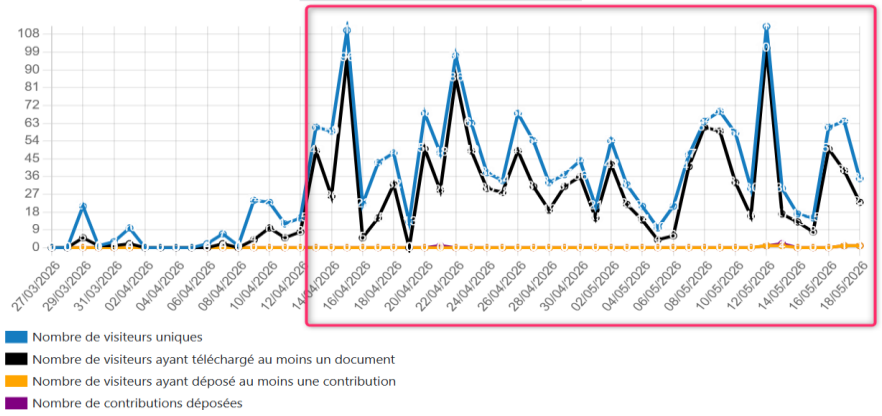


Fréquentation

1 820 **visiteurs uniques ont consulté** le site web

1 263 visiteurs **ont téléchargé au moins un des documents** de présentation
Soit 69.3% des visiteurs

4 visiteurs ont **déposé au moins une contribution**
Soit 0.2% des visiteurs



Capture d'écran de la console d'administration du registre dématérialisé clôturé

Téléchargements

1 816
téléchargements réalisés

Les 5 documents les plus téléchargés	Nombre de téléchargement
02_PLAN_ZONAGE_TOLLA_VILLAGE	145
01_PLAN_ZONAGE_TOLLA	89
Avis d'enquête publique	88
Arrêté d'enquête publique	80
01_2A326_PLU_RP1	70

3.5 Les visites de terrain

Le commissaire enquêteur a effectué un seul déplacement pendant la période d'enquête publique :

1- Samedi 25/04/2026 de 12 h 15 à 12 h 45 : partie haute de la zone NP1 et secteur des paillotes.
2- Samedi 25/04/2026 de 12 h 45 à 13 h 00 : parcelles B 101 et B 104 (en lien avec l'observation de monsieur COLETELLONI).

Ce déplacement a permis au commissaire enquêteur de se rendre compte personnellement du contexte de certaines parcelles pour lesquelles des personnes ou propriétaires se sont manifestés. Le commissaire enquêteur avait considéré que les éléments à sa disposition ne suffisaient pas à forger son opinion.

3.6 Une synthèse des avis des PPA

Bien que la communauté de communes ait déjà répondu antérieurement à l'enquête publique, le commissaire enquêteur a estimé utile de procéder à une reprise synthétique des avis des PPA, y compris dans le PV de fin d'enquête publique. En effet, pour le commissaire enquêteur la densité de certaines réactions impliquait de repositionner ces avis au sein de l'enquête publique et des documents qui en découlent.

- **La Collectivité de Corse (CDC),** mission Urbanisme et aménagement.

La CDC relève que :

a) la loi LE MEUR n'a pas été prise en compte. Elle permettrait une servitude de résidence principale en zone U du PLU tout en rappelant que le PADD ciblait bien une maitrise de l'évolution des résidence secondaires.
b) l'absence d'OAP pour les secteurs en extension de l'urbanisation qui permettrait d'orienter les futurs aménagements et de s'assurer de l'insertion paysagère. La CDC souligne que des OAP permettraient de préserver les jardins et tenir compte des enjeux paysagers que présente le village.
c) la possibilité de changer la destination de bâtiments en zone A et N n'apparaisse pas au règlement graphique,
d) l'interdiction de cimenter ou bitumer les zone Nt ne figure pas au règlement écrit.

La CDC demande que ces deux derniers point soient corrigés.

e) que la consommation d'espaces agricoles (0,62 ha d' ESA & 2,21 ha d'ERPAT) par la zones Nt1 soit insuffisamment justifiée. La CDC suggère que l'empiètement soit strictement limité aux surfaces nécessaires,
f) la méthode d'identification des ESA de compensation ne soit pas présentée,
g) les ESA de compensation contiennent des estives, peu ou pas cultivables,

La CDC préconise alors, d'une part, que le zonage des jardins anciens et actuels autour du village soient redéfinis afin que ces derniers puissent être intégrés aux ESA du PLU et d'autre part que soit étudiée la possibilité de classer en As et/ou Aj les parcelles B 743, B 579, B 580, nord B 582, B 533, B 534 et B 535.

h) les ESA du secteur de PRUNU se soient pas suffisamment étendus en référence aux cartographies anciennes qui attestent d'un passé agricole,
i) 136 ha d'ERPART soient classés en zone N pourtant dépourvus d'activités forestières.

Il est rappelé que les ERPAT doivent être classés en zone A en cas d'absence d'activités forestières.

j) le classement de 300 ha d'ERPAT classés en zone A inclus dans le zonage de l'AFP soit insuffisamment injustifié,

k) qu'apparaisse une incohérence dans l'OAP de bord de lac prévoyant un classement en zone A de parcelles submersibles, anciennement identifiés en ESA au PADDUC.

Un classement en NT1 ou en NP paraît plus approprié selon la CDC.

l) le classement d'ERPAT en Zone N ne soit pas justifié alors que des ERPAT du secteur de ROCCHIATA devraient plutôt figurer en zone N sans autre classement.

m) puisse apparaître des conflits d'usages nés du classement en Zone A ou N **et** en EBC.

La CDC demande que le périmètre des EBC soit réduit aux espaces les plus sensibles ou aux périmètres soumis à des pressions particulières afin de n'entraver ni une éventuelle activité agricole ou les actions de l'AFP ni la mise en œuvre l'OAP du lac.

n) des erreurs matérielles figurent au sein du rapport de présentation.
o) des disparités entre le PADD et le plan de zonage, particulièrement au niveau de la zone U soient présentent,
p) des incohérences existent entre le règlement écrit, les OAP du bord de lac et le règlement graphique.
q) ne soit pas prévu un emplacement réservé pour le projet d'aménagement routier entre le pont de CAPRAVENA et TOLLA (Ex RD3),
r) n'aient pas été prévues des mentions à propos du recul de 25 ml des constructions vis-à-vis de l'ex RD3 hors agglomération.

La collectivité de Corse relève que, le bon état des infrastructures d'approvisionnement (réseau et réservoirs), combiné à une faible démographie, permettra une autonomie de 3 jours à l'horizon 2035 vis-à-vis de la fourniture d'eau potable.

- **La chambre d'agriculture** (CA) :

Cet organisme note que le projet de PLU classe 46 ha en ESA quand le PADDUC prévoyait 35 ha. Par ailleurs, la CA a noté que les zones A et N permettraient les constructions et les installations nécessaires à l'activité agricole.

La CA rappelle que le classement en EBC d'une partie du périmètre de l'Association Foncière Pastorale et de 186 ha de surfaces déclarées nuira à l'activité agricole et au développement de l'AFP.

La chambre d'agriculture émet un avis favorable sous réserve que le classement de certains secteurs en EBC soit revu.

- **La Commission territoriale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de Corse** (CTPENAF).

Cette commission émet un avis favorable assorti de trois réserves et de trois recommandations afin de modérer la consommation d'espace agricole à forte potentialité agronomique et ainsi garantir leur préservation :

1ère recommandation : rendre plus conforme à la réalité la zone As en élargissant le zonage des jardins au village, en intégrant les parcelles B 743, B 579, B 582 et B 580 identifiées sur la cartographie SODETEG, les parcelles B 533, B 534, B 535, en élargissant le zonage ESA autour des clairières à PRUNU référencées également dans le rapport SODETEG.

2ème recommandation : envisager un classement en zone NT ou en zone NP les parcelles B 524, sud B 582, Sud 580 et B 519 déjà largement occupée par les activités du bord de lac.

3ème recommandation : privilégier un classement en zone A de 120 ha d'ERPAT du PADDUC afin de tenir compte de leur potentialités fourragère et de châtaigneraie.

1ère réserve : revoir le zonage des 180 ha d'EBC afin de le mettre en adéquation avec les projets agricoles et la présence d'une AFP,

2ème réserve : intégrer les secteurs NT1 et NT3 à l'OAP « bord du lac » en améliorant la combinaison évitement / réduction et en s'assurant d'un réversibilité des aménagements en imposant la perméabilisation des sols.

3ème réserve : justifier l'ampleur des zones NT1 et NT3.

- **La Direction Départementale des Territoires** (DDT).

Les services de l'état ont émis un avis favorable avec une réserve et des remarques :

La réserve : intégrer au zonage réglementaire les éléments du PPRI du PRUNELLI transmis en 2025, le village étant concerné par un aléa modéré.

Les remarques / recommandations :

- Intégrer les secteurs NT1 et NT3 dans des OAP sectorielles pour améliorer le principe d'évitement / réduction.
- Repenser la compatibilité entre la trame verte et bleue et les aménagements projetés en zone U ou en secteurs NT,
- Reprendre le nombre et l'emplacement des sites archéologiques identifiés sur la commune.
- Prendre en compte la surface de l'emplacement réservé n° 2 qui impacterait la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Justifier la manière dont les 10 ha d'ESA supplémentaires par rapport au PADDUC ont été qualifiés.

- Mentionner dans la règlement graphique la présence de servitudes aéronautique, selon l'arrêté du 25 juillet 1990.

La DDT note que ce projet de PLU permet tout de même une réduction importante de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

- **L'Institut National de l'origine et de la qualité** (INAO) n'émets pas d'opposition au projet de révision générale du PLU de TOLLA.

- **La Mission Régionale d'Autorité environnementale** (MRAe) n'a pas rendu d'avis dans le délai réglementaire. Aussi, selon la réglementation, une information relative à l'absence d'observation a été publiée sur le site de la MRAe depuis le 22/10/2025

- **Le parc naturel régional de Corse** (PNRC) émet un avis favorable avec recommandations

Cet organisme souligne tout d'abord la possibilité d'appliquer une servitude de résidence principale permise par la loi LE MEUR du 19 novembre 2024.

Le PNRC recommande donc de (d') :

- favoriser la réhabilitation du bâti existant pour préserver les espaces naturels et forestiers,
- améliorer la TVB pour protéger les continuités écologiques (haies, ripisylves, prairies, …),
- de se rapprocher de l'Agence de l'Urbanisme et d'Energie de la Corse pour la bonne mise en œuvre de la trame noire afin d'assurer un éclairage public de qualité, sobre et efficace, selon la charte régionale en vigueur.
- enrichir le règlement d'orientations architecturales et paysagères selon la charte du PNRC.

4- Le procès-verbal de fin d'enquête publique et le mémoire en réponse

Le commissaire enquêteur a transmis le PV de fin d'enquête publique (**Annexe 011**) lundi 25 mai par courriel au Président de la communauté de communes. Ce dernier disposait ensuite d'un délai de 15 jours pour répondre par un mémoire en réponse, soit jusqu'au lundi 8 juin 2026.

Le mémoire en réponse (**Annexe 012**) a été reçu par mail lundi 08 juin 2026. Les réponses de la communauté de communes figurent au paragraphe 3, après chaque observation.

En ce qui concerne certaines erreurs matérielles dans le dossier et la qualité perfectible de la cartographie, la mairie a indiqué prendre note des observations du commissaire enquêteur et que d'ores et déjà la graphie des plans a été reprise pour en simplifier la lecture. Le règlement et les rapports seront relus finement pour en corriger les erreurs.

En outre le commissaire enquêteur avait sollicité des précisions sur certains point particuliers au sein du procès-verbal de fin d'enquête**. La commune et la communauté de communes ont réagi :**

- Le recours à la servitude de résidence principale (loi LE MEUR) a été mentionné par une contributrice mais aussi par la DDT et le parc naturel régional de Corse : **quelle est la position de la communauté de communes et de la commune sur ce sujet ?**

Réponse de **de la commune et de la communauté de communes:** *Cf réponse avis concernés et du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique*

- Le classement excessif de nombreuses parcelles au caractère agricole en EBC a souvent été évoqué par des PPA : **quelles sont les intentions de la communauté de communes dans ce domaine ?**

Réponse de **de la commune et de la communauté de communes:** *Cf réponse avis concernés et du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique*

- La zone NP1 ne paraît pas clairement délimitée : des parcelles en hauteur des bords de lac y sont incluses ce qui a pu conduire, lors des permanences, à certaines confusions d'interprétation du projet sur ce secteur : **s'agit-il d'une erreur graphique ou bien d'une véritable intention de les inclure à la zone NP1 « Plage de TOLLA » ?**

Réponse de **de la commune et de la communauté de communes:** En l'absence de précision sur les parcelles concernées la mairie ne peut répondre précisément mais la nouvelle graphie vise à lever toutes confusion.

-

- Le secteur UD ne semble concerner que deux zones à NOCERELLA alors que l'entrée nord du village, lieu-dit GRIGGIOLO (*portions de parcelles A 61* & A 62, parcelles A 624 et B 81*), le lieu-dit SULVELLA (*parcelles B 338 et portion de parcelle B 339*) et la sortie vers BASTELICA (*portions de parcelles A 710, A 724, A 725, A 727, A 747, A 746, A 748*) semblent présenter les mêmes caractéristiques pour un éventuel classement identique. **S'agit-il d'une erreur graphique ou d'une volonté de distinguer les lieux ?**

Réponse de **de la commune et de la communauté de communes:** Les parcelles A 710 à 748 sont pour partie classées en zone UV et pour partie en zone AJ en raison de la volonté de préserver les jardins qui s'y trouvent. La même logique s'applique au A61 et 62 qui garde une zone constructible en UV et une zone A pour préserver le potentiel agricole.

- La trajectoire ZAN édictée par la loi climat et résilience du 22 août 2021 permet d'identifier le potentiel constructible d'une commune selon la consommation d'espaces sur une période antérieure. Pour la commune de TOLLA, c'est la période 2011 - 2021 qui est retenue (*cf page 76 du Rapport de Présentation 2*). Les communes de Corse bénéficient, jusqu'en 2031, d'une souplesse en termes d'application des dispositions de cette loi. Par un mécanisme de garantie rurale, la loi prévoit, qu'une commune, même en cas d'une faible dynamique sur le plan de l'urbanisme, peut bénéficier d'un hectare minimum dès lors que le document d'urbanisme est prescrit avant le 1er août 2026. C'est le cas de la commune de TOLLA. Le rapport de présentation laisse apparaître d'une part, un potentiel maximum de 1,5 ha dans la cadre de la trajectoire ZAN et d'autre part une réduction de 0,16 ha, parmi

les possibilités futures de construction, découlant des autorisations d'urbanisme délivrées entre 2021 et 2023. Enfin, la page 74 du rapport de présentation n° 2, présente un gisement foncier de 1,9 hectare.
Afin de clarifier ce thème, quelle est la surface réellement retenue à l'issue de l'évaluation de la trajectoire ZAN pour la commune de TOLLA en vue de la période 2021 - 2031 en référence à la consommation foncière des années 2011 à 2021 ?

Réponse de **de la commune et de la communauté de communes:** La commune bénéficie du 1 ha communal jusqu'en 2031 et donc de 2 ha jusqu'en 2050. Le PLU fixe une trajectoire à 2035 soit une consommation de 1,20 * ha au prorata. En 2040 le prorata est des 1,5 ha.
La commune rappelle que, conformément au dispositif national de sobriété foncière, une commune couverte par un document d'urbanisme prescrit, arrêté ou approuvé avant le 22 août 2026 ne peut être privée d'une surface minimale de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers fixés à 1 hectare pour la première tranche décennale. Cette garantie communale est prévue à l'article 194 de la loi Climat et résilience, tel que modifié par la loi du 20 juillet 2023.
Sur cette base, et en retenant une approche linéaire entre l'échéance de 2031 et l'objectif de zéro artificialisation nette à 2050, la trajectoire théorique conduirait à une enveloppe d'environ 1,21 ha en 2035 et 1,47 ha en 2040. Le gisement foncier du projet de PLU, évalué à 1,7 ha d'ENAF, est donc supérieur à cette projection théorique à 2035, mais demeure inférieur à l'enveloppe maximale de 2 ha pouvant être appréciée à l'horizon 2050.
Cette appréciation doit toutefois être replacée dans le contexte communal. Le PLU révisé réduit très fortement les capacités de consommation foncière par rapport au PLU actuellement en vigueur. La commune rappelle également que la consommation d'ENAF observée sur la période 2011-2021 n'a été que de 0,2 ha, ce qui témoigne d'une pression foncière très limitée. Enfin, le futur PLU sera appelé à s'inscrire dans le cadre du PLUi, dont la prescription a été votée le 27 janvier 2026, et le PADDUC n'a pas encore fixé les modalités territorialisées d'application de la trajectoire ZAN pour la Corse.
Dans ces conditions, malgré un écart à la projection linéaire théorique de 2035, la commune considère que le projet s'inscrit dans une trajectoire globale de sobriété foncière, au regard de la réduction substantielle des droits à construire, de la faiblesse de la consommation passée et de la perspective d'intégration prochaine dans le PLUi. L'absence de remarque sur la trajectoire ZAN en dehors des zones NT de la part des avis PPA conforte cette position. Les pages du rapport concernée seront corrigées pour correspondre à ces chiffres.

En outre, à la demande commissaire enquêteur, la commune et la communauté de communes ont apporté des précisions complémentaires individualisées aux avis des PPA. Le contenu figure à partir de la page 14 de l'annexe 012.

A Appietto, le 19 juin 2026
Colonna d'Istria Raphaël.

Commissaire enquêteur

Un exemplaire de ce document a été adressé par courriel au Président du Tribunal Administratif. Un exemplaire au format numérique a été adressés au Président de la communauté de communes CELAVU PRUNELLI.

5 - Table des annexes.

Annexe 001 : La carte des orientations de développement du PADD

Annexe 002 : La cartographie de transition d'un PLU à l'autre,

Annexe 003 : La délibération de remplacement de la cartographie de l'OAP TVB

Annexe 004 : La délibération de prescription de la révision de PLU,

Annexe 005 : Les délibérations d'arrêt du PLU,

Annexe 006 : La désignation du commissaire enquêteur,

Annexe 007 : L'attestation du commissaire enquêteur,

Annexe 008 : L'arrêté d'ouverture d'enquête publique,

Annexe 009 : Les parutions dans la presse,

Annexe 010 : Les certificats d'affichage,

Annexe 011 : Le PV de fin d'enquête publique,

Annexe 012 : Le mémoire en réponse du Président,

Annexes

RETOUR AUX OBSERVATIONS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

PLU de Tolla

RESUME

Dossier à annexer à la réponse du Président au PV de synthèse de monsieur le commissaire enquêteur rédigé à la suite de l'enquête publique s'étant déroulée du 13 avril 2026 au 19 mai 2026

COMMUNAUTÉ DE COMMUNE CELAVU PRUNELLI

PARTIE 1 : L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET LE DOSSIER

LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMENTAIRE CE

Cette La mauvaise qualité du plan de zonage (*couleurs différentes pour des zones identiques*), les incohérences de la légende (zones A & N de même couleur, secteurs UV & UD de même couleur), l'absence de certains numéros de parcelles et la confusion entre certaines limites de zonage et de parcelles ont souvent gêné la compréhension du règlement graphique. L'utilisation du site cadastre.gouv a été un recours précieux pour le commissaire enquêteur afin de localiser avec précision des parcelles dont les visiteurs voulaient vérifier et comprendre le classement. Des pages du rapport de présentation figurent en double.

Des secteurs « UC » (*p.35 du RP2*) ou « UVp » (*p.34 & p.42 du RP2*) apparaissent sur certaines pages sans qu'il soit possible d'en retrouver clairement la retranscription ni dans le règlement écrit ni même dans la légende du règlement graphique. Une zone UVp semble néanmoins avoir été délimitée sur la carte du zonage au niveau des logements communaux, mais sans indice, ainsi que, de manière plus claire, en pages 49 & 73 du rapport de présentation n° 2. En pages 24 et 45 du règlement écrit apparaît une zone UVa, vraisemblablement non mentionnée par ailleurs.

RETOUR MAIRIE

La mairie prend note des observations du commissaire enquêteur et elle a d'ores et déjà repris la graphie des plans pour en simplifier la lecture.
Le règlement et les rapports seront relus finement pour en corriger les coquilles.

PARTIE 2 : SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

LE REGISTRE AU FORMAT PAPIER

PERMANENCE DU LUNDI 13 AVRIL 2026 EN MAIRIE DE TOLLA :

MADAME MATTÉA CASALTA

Cette personne rappelle qu'elle a participé à l'élaboration du PLU en tant qu'élue communale tout en précisant que le choix de « constructibilité … est honnête » et « conforme à l'esprit de la loi ». Madame CASALTA regrette que la loi LE MEUR n'ait pas été intégrée au projet de PLU alors que lors de la rédaction du PADD, les élus municipaux auraient été favorables à sa prise en compte afin d'une part « que les nouvelles constructions soient des résidences principales » et d'autre part que le village de TOLLA ne sombre « pas dans un avenir de village dortoir ». Elle mentionne que « la délibération de fin de travaux a été votée à une majorité très relative ».

Madame CASALTA signale que des véhicules abandonnés, des décharges à ciel ouvert et des constructions légères pérennes se trouvent sur le territoire communal : elle estime que « le maire n'use pas de son autorité pour faire respecter la loi » et elle attend que le PLU soit respecté par l'autorité qui l'élabore afin que ce document de planification conserve son « crédit ».

RETOUR MAIRIE

La commune rappelle qu'elle a examiné avec attention la possibilité d'instaurer la servitude de résidence principale prévue par la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 dite « loi Le Meur – Echaniz ». Elle rappelle ici sa réponse aux observations formulées par la Collectivité de Corse dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées.

Au regard des caractéristiques locales du marché immobilier et foncier, la commune a considéré qu'une telle mesure ne présentait à ce stade ni caractère adapté ni caractère proportionné. En effet, le territoire communal ne connaît pas de situation de forte tension immobilière ou foncière susceptible de justifier la mise en œuvre de ce dispositif. Cette appréciation repose notamment sur plusieurs constats objectivés :

- Un nombre limité de demandes d'autorisations d'urbanisme déposées chaque année ;
- L'existence de capacités constructives généreuses au sein des zones urbaines du PLU actuel, qui n'ont pas généré une dynamique soutenue de production de logements ;
- L'absence de phénomènes avérés de spéculation immobilière ou de pression excessive sur le marché local de l'habitat.

Dans ces conditions, l'instauration d'une servitude de résidence principale pourrait produire des effets contre-productifs en limitant certains projets familiaux, patrimoniaux ou de retour au village à terme, sans garantie d'un impact significatif sur l'augmentation du nombre de résidents permanents.

Par ailleurs, la commune rappelle que la lutte contre le phénomène de « village dortoir » ne repose pas exclusivement sur des mécanismes de restriction de l'usage des logements. Le projet communal porté

par le PLU s'inscrit au contraire dans une logique de revitalisation du village à travers une politique d'équipements, d'aménagement des espaces publics et de maintien des services de proximité destinée à renforcer l'attractivité résidentielle du centre ancien et la vie locale à l'année. La commune souligne également que la notion de « village dortoir » renvoie principalement à une situation dans laquelle une population résidant à l'année demeure fortement dépendante des pôles urbains extérieurs pour l'emploi, les services et les activités quotidiennes. Le projet communal vise précisément à limiter cette dépendance en confortant les fonctions de centralité et de vie collective du village.

Concernant les observations relatives aux véhicules abandonnés, dépôts sauvages ou constructions légères mentionnés dans la contribution, le maire prend acte de ces remarques pertinentes. Toutefois, ces questions relèvent principalement des pouvoirs de police administrative et de l'application des réglementations en vigueur. Elles ne relèvent pas directement de l'objet du présent PLU ni du champ de la présente enquête publique, qui porte exclusivement sur le contenu et la légalité du document d'urbanisme.

PERMANENCE DU SAMEDI 25 AVRIL 2026 EN MAIRIE DE TOLLA :

MONSIEUR ARNAUD CARROLAGGI POUR LE CERCLE D'AVIRON TOLLA

Cette personne signale d'abord que la route d'accès à la base nautique et au jardin d'enfants se situe en zone immergée lorsque le lac atteint un niveau élevé. Cette situation engendrerait des problèmes de sécurité et empêcherait l'accès aux installations. Cette route serait souvent détériorée par l'eau du lac et encombrée par des troncs d'arbres. Monsieur CARROLAGGI formule deux demandes :

1. que l'escalier situé près du cimetière et qui rejoint la route citée ci-dessus puisse être élargi et rendu plus accessible et davantage sécurisé,
2. qu'une route d'accès non immergeable et stable puisse être créée parmi la zone NP1.

RETOUR MAIRIE

La commune prend acte des observations formulées concernant les difficultés d'accès à la base nautique et au jardin d'enfants lorsque le niveau du lac est élevé. Les enjeux de sécurité et de continuité d'accès aux équipements publics signalés dans la contribution sont entendus.

Concernant la demande d'élargissement et de sécurisation de l'escalier situé à proximité du cimetière, la commune précise que le règlement applicable à la zone NP1 ne fait pas obstacle à ce type d'aménagement. Au contraire, les dispositions réglementaires de cette zone prévoient expressément la possibilité de traiter les cheminements et les pentes par des emmarchements en pierre et des dispositifs d'intégration adaptés au site et à la topographie (page 59 du règlement). Une amélioration de l'accessibilité et de la sécurité de cet escalier apparaît ainsi compatible avec les objectifs de préservation paysagère et d'insertion environnementale poursuivis dans la zone.
S'agissant de la création d'un accès routier non submersible et stable au sein de la zone NP1, la commune rappelle également que le règlement prévoit qu'« aucun nouvel accès n'est autorisé sauf en cas d'impératif sécuritaire » (page 60 du règlement). Dès lors, la problématique soulevée par le risque

d'isolement des équipements publics en période de montée des eaux pourrait, le cas échéant, relever de cette exception liée à des considérations de sécurité publique et d'accessibilité des secours.

La commune souligne toutefois que la présente enquête publique porte sur le document de planification et non sur la programmation opérationnelle ou le financement de futurs aménagements. Les demandes formulées dans la contribution relèvent donc principalement d'une réflexion ultérieure de maîtrise d'ouvrage et d'études techniques permettant d'évaluer la faisabilité, les contraintes environnementales et les conditions de réalisation d'éventuels travaux.

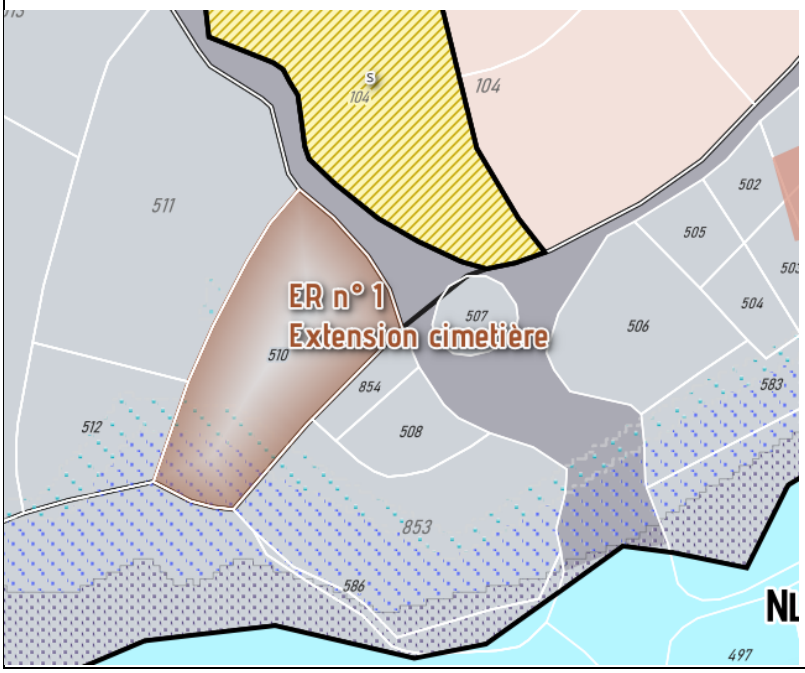
MADAME MARTI MARYLIN (ÉGALEMENT POUR MARTI PAUL MICHEL)

Parcelles B 508 et B 854. Cette personne conteste le classement de ces deux parcelles en zone inondable. Elle estime qu'elles se situent au-dessus de la ligne de débordement du lac tout en bénéficiant d'un accès bétonné. Madame MARTI souhaite y « installer une construction légère ». L'eau potable et l'électricité seraient à proximité.

RETOUR MAIRIE

La commune rappelle que la délimitation des secteurs exposés au risque d'inondation ne relève pas d'une appréciation des services communaux. Cette cartographie est établie par les services compétents de l'État sur la base d'expertises techniques. La commune a une obligation de conformité dans son document d'urbanisme. L'avis de l'État, versé au dossier d'enquête publique au titre de la consultation des personnes publiques associées, rappelle explicitement l'obligation pour la commune d'intégrer et de respecter les données relatives aux aléas d'inondation transmises par ses services.

La commune ne disposant pas du pouvoir de déroger à cette cartographie réglementaire. Toute fois les parcelle B 508 et 854 ne se situe pas dans l'aléas cartographié.



Cependant la commune ne peut donner une suite favorable à la demande visant à permettre l'implantation d'une construction légère sur ces parcelles.

En premier lieu, les parcelles concernées sont classées en zone NP au projet de PLU. Ce zonage correspond à un secteur destiné à préserver les abords du lac et à encadrer strictement les aménagements compatibles avec cette vocation. À ce titre, il n'a pas pour objet de permettre l'implantation de constructions nouvelles à destination de logement, y compris sous la forme

de constructions légères, dès lors que celles-ci seraient de nature à créer une nouvelle occupation résidentielle du sol.

En second lieu, la localisation des parcelles ne permet pas de les regarder comme situées en continuité directe de la forme urbaine existante. La présence de la route, la distance au dernier bâti constitué, ainsi que la rupture de densité entre le tissu bâti existant et les parcelles concernées traduisent une discontinuité urbaine manifeste. Dans ces conditions, leur classement en secteur constructible serait difficilement compatible avec les exigences de la loi Montagne, telles qu'elles sont précisées et contextualisées par le PADDUC.

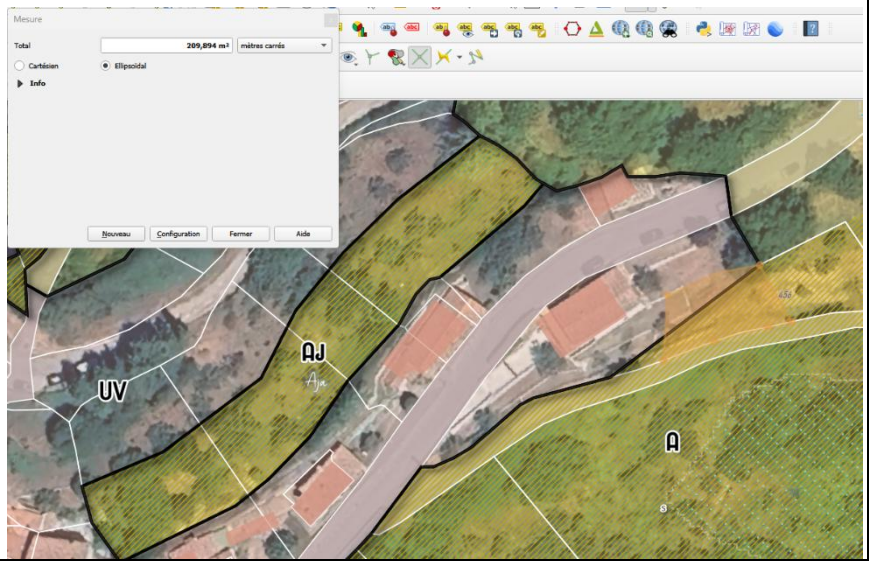
MADAME MARTI MARYLIN (ÉGALEMENT POUR MARTI JOSIANE ET MARTI PAUL MICHEL)

Parcelles A 456 – Lieu-dit FILO. Cette personne souhaite que la totalité de la parcelle A 456 soit constructible et non pas seulement la moitié.

RETOUR MAIRIE

La commune reconnaît qu'une erreur matérielle affecte le découpage actuellement proposé. En l'état, celui-ci ne permet pas de garantir de manière satisfaisante l'implantation d'une construction supplémentaire, alors même que cette possibilité apparaît cohérente avec la configuration du secteur.
Afin de corriger cette difficulté, la commune procédera à un ajustement du zonage pour sécuriser une emprise constructible d'environ 200 m^2, permettant l'implantation d'une maison supplémentaire dans des conditions maîtrisées.

Toutefois, cet ajustement restera limité. La commune souhaite en effet contenir l'extension du front bâti à l'ouest du village et éviter une ouverture excessive à l'urbanisation. Le redécoupage aura donc pour seul objet de refermer la forme urbaine existante, sans inclure la totalité de la parcelle dans le périmètre constructible.



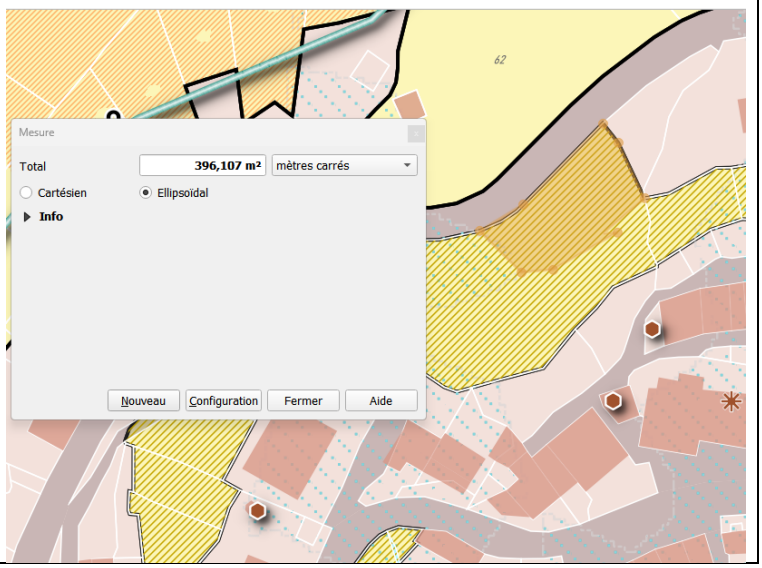
MADAME MARTI MARIE FRANCE

Parcelle B 245- Cette personne souhaite que cette parcelle, accessible depuis la route par un portail, reste constructible puisqu'elle se situe dans « un quartier à part entière » de la « partie haute du village ». Elle précise que les parcelles limitrophes abritent plusieurs habitations mais également que les réseaux publics sont à proximité.

RETOUR MAIRIE

La commune ne peut donner une suite favorable à la demande d'intégration de la parcelle dans son intégralité.

D'une part, la superficie concernée apparaît excessive au regard de l'objectif poursuivi, qui consiste uniquement à permettre une constructibilité ponctuelle et maîtrisée. D'autre part, une partie de la parcelle est concernée par un risque d'inondation, ce qui impose de limiter strictement l'ouverture à l'urbanisation aux secteurs les moins exposés et les plus cohérents avec la forme urbaine existante. En revanche, au regard de la configuration du secteur et sous réserve de la prise en compte des contraintes réglementaires applicables, la commune effectuera un ajustement limité du zonage afin de maintenir une emprise constructible d'environ 400 m^2, conformément au principe illustré sur le schéma ci-contre.



PERMANENCE DU JEUDI 30 AVRIL 2026 À BASTELICACCIA :

MONSIEUR MARTI PAUL MICHEL

Parcelles B 508 et B 854 puis parcelles A 456**.** Dans un premier temps, cette personne souhaite que le classement actuel en NP1 « plage de TOLLA» des parcelles B 508 et B 854 soit modifié afin d'être moins contraignant, si la constructibilité ne pouvait pas y être maintenue.

En second lieu, monsieur MARTI demande que l'ensemble de la parcelle A 456 soit classé en zone UV puisqu'elle est déjà occupée par une habitation tout en étant totalement viabilisée. Monsieur MARTI, se réfère au classement prévu des parcelles B2, B3, B4 et B 338, pour étayer une demande de constructibilité supplémentaire vers la parcelle B 457

RETOUR MAIRIE

La commune renvoie à la réponse formulée ci-dessus, qui précise les raisons pour lesquelles l'intégration complète des parcelles ne peut être retenue et les conditions dans lesquelles un ajustement limité du zonage peut être envisagé. Il est par ailleurs rappelé que les parcelles mentionnées par Mr Marti bénéficient déjà d'un classement partiel en zone constructible. La commune entend donc maintenir une approche cohérente et proportionnée, consistant à ne retenir que les emprises strictement nécessaires à une constructibilité maîtrisée, sans ouvrir à l'urbanisation l'intégralité des unités foncières concernées.

PERMANENCE DU MERCREDI 06 MAI 2026 EN MAIRIE DE TOLLA :

Madame MORACHINI Evelyne

Parcelles C 186 et C 187-

Cette personne souhaite pouvoir agrandir un « CASELLU » au lieu-dit CAPRAVENA dans le but de « restaurer un bâti existant, préserver le patrimoine et créer un espace de vie ». Elle précise que ce projet « s'inscrit dans une démarche respectueuse de l'environnement afin de conserver le caractère authentique du site »

RETOUR MAIRIE

Les annexes et extension sont autorisés dans la version actuelle du règlement mais cette dernière peut prêter à confusion. Il est donc proposé de rédiger ainsi :
« Les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU peuvent faire l'objet de deux interventions maximums parmi les suivantes : extension, annexe ou rehaussement.

- Les extensions et annexes sont autorisées dans la limite d'une surface de plancher cumulée de 20 m^2 maximum.
- Le rehaussement est autorisé uniquement dans l'emprise du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU. Il n'est pas limité en surface de plancher, mais ne peut conduire à créer plus d'un niveau supplémentaire. La construction après travaux ne peut excéder un niveau R+1.

Toute intervention doit respecter les autres dispositions du règlement et garantir une bonne insertion dans le paysage et l'environnement. »

Le bâtiment objet de l'observation est cadastré et existant au moment du PLU il n'y a donc pas d'objection à ce que ce projet puisse se faire.

Madame SALINI Barberine (SALINI Danièle et SALINI Jean Jacques)

Parcelles A 2 et A3 - Lieu-dit MACCHIONI. Cette personne souhaite conserver ces parcelles en zone constructible

RETOUR MAIRIE

Les s parcelles A 2 et A 3 ne sont pas situées au lieu-dit Macchioni et n'ont jamais été classées en zone constructible. La commune suppose donc que la demande porte en réalité sur les parcelles B 2 et B 3. Ces dernières bénéficient déjà d'un classement partiel en zone constructible, sous réserve du respect des dispositions du règlement du PLU et de la prise en compte de l'aléa faible identifié au titre du risque d'inondation, conformément à la doctrine applicable. La commune entend maintenir une approche cohérente et proportionnée, consistant à ne retenir que les emprises strictement nécessaires à une constructibilité maîtrisée, sans ouvrir à l'urbanisation l'intégralité des grandes unités foncières concernées

Permanence mardi 09 mai 2026 en mairie de Tolla :

Monsieur MARTINI Xavier

Parcelles B 502, B 503 et B 505, lieu-dit CAMPULACCIA,

Cette personne souhaite que ces parcelles soient constructibles puisqu'elles seraient viabilisées et qu'elles se situent à proximité d'un bâtiment édifié sur la parcelle B 500.

RETOUR MAIRIE

La commune précise qu'aucune constructibilité nouvelle ne sera retenue en contrebas de la route. Ce principe vise à éviter l'extension de l'urbanisation sous l'axe viaire existant et à maintenir une limite claire et cohérente de la forme urbaine.

LES APPELS TÉLÉPHONIQUES

Monsieur Eric CASALTA a contacté le commissaire enquêteur, durant la permanence du 06 mai, afin de disposer d'informations sur le classement des parcelles A 745, A 746 (partiellement en zone UV), A 694 C 268 et C 431 (en zone A et en ERPAT).

Cette information n'appelle pas d'observation particulière de la mairie.

LE REGISTRE DÉMATÉRIALISÉ

OBSERVATION REÇUE PAR MAIL

AMPLIA HOLDING (PAR THÉOPHILE GREGOIRE) -

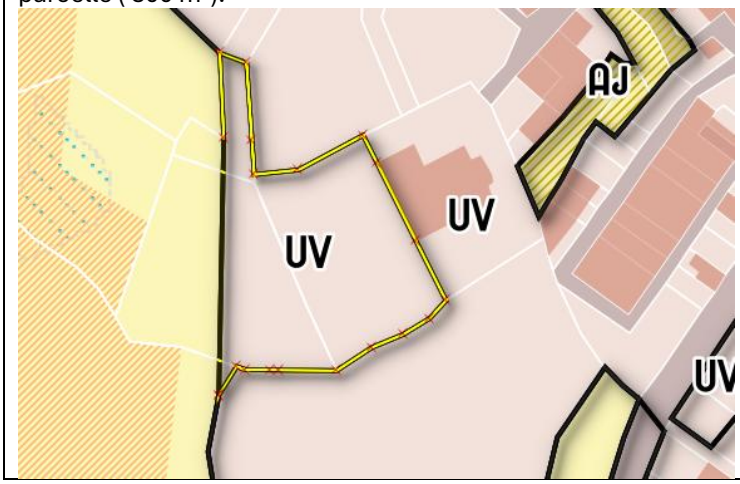
Parcelles B 756 et B 757. Les représentants de cette société demandent l'extension de la zone constructible vers les parcelles B 756 et B 757. Ils considèrent que celles-ci sont insérées dans le bâti existant et sans continuité avec un espace naturel ou agricole. Ces deux parcelles jouxtent leur propriété (parcelle B 155) qui accueille un bâtiment en cours de rénovation pour y ouvrir une activité hôtelière. Une dépendance de ce bâtiment principal serait alors créée dans le « respect des matériaux et en harmonie avec l'architecture du site ». Ils estiment que l'aboutissement du projet global contribuerait à « la vie, à l'attractivité et au rayonnement du village de TOLLA » dans le respect de l'identité patrimoniale.

RETOUR MAIRIE

La commune est favorable à un ajustement du zonage afin de refermer la forme urbaine existante et d'inclure la parcelle B 756 dans le périmètre constructible. Cette parcelle présente les caractéristiques d'une dent creuse au sein du tissu bâti et son intégration permettrait de ne pas faire obstacle au projet économique envisagé, sous réserve du respect des dispositions du règlement du PLU.

En revanche, la commune ne peut retenir la totalité de de la parcelle B 757 dans le zonage constructible. Cette parcelle constituerait une avancée de l'urbanisation en dehors de la forme urbaine existante et ne relèverait pas d'un simple comblement de dent creuse. Son classement en entier en zone constructible serait donc de nature à étendre le front bâti, ce que la commune ne souhaite pas encourager. Ainsi la

commune choisi de tirer un trait au droit du chemin d'accès pour fermer la zone et intégrer la moitié de la parcelle (300 m^2).



OBSERVATIONS DÉPOSÉES DIRECTEMENT SUR LA PLATEFORME

MADAME ANNE PILOT (INDIVISION HOUZE-CASANOVA)

Parcelle B 607.

Cette personne indique que cette parcelle et celles qui la jouxtent sont « peu ou pas exploitables, compte tenu de leur disposition » bien que classées en zone agricole au projet de PLU révisé. Aussi, madame PILLOT demande que cette parcelle soit classée constructible afin de favoriser « l'installation de nouveaux résidents permanents dans le village, dans un cadre attractif ».

RETOUR MAIRIE

La commune prend acte de l'observation formulée concernant la parcelle cadastrée B 607 ainsi que de la volonté exprimée de permettre l'accueil de nouveaux résidents permanents sur le territoire communal.

Toutefois, le classement constructible sollicité ne peut être retenu au regard des règles applicables. En effet, conformément aux dispositions de la loi Montagne, codifiées notamment à l'article L.122-5 du code de l'urbanisme, l'urbanisation doit se réaliser en continuité des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants. Cette règle est par ailleurs précisée et contextualisée par le PADDUC.

Après analyse de la configuration du site et de son insertion dans la trame bâtie existante, la parcelle B 607 ne peut être regardée comme située en continuité directe de la forme urbaine existante au sens des dispositions précitées. Son ouverture à l'urbanisation serait ainsi incompatible avec le cadre législatif et réglementaire applicable.

Par ailleurs, le seul caractère peu exploitable de terrains agricoles ou leur faible intérêt agronomique supposé ne suffit pas juridiquement à justifier leur classement en zone constructible dès lors que les critères de continuité de l'urbanisation ne sont pas réunis.

Dans ces conditions, la commune ne peut donner une suite favorable à cette demande de reclassement.

MONSIEUR COLTELLONI DOMINIQUE

Parcelles B 101 et B 104.

Cette personne possède une maisonnette en pierres sur la parcelle B 101, classée en zone UD. Ce bâtiment ancien est bordé par la route communale, au NORD et à l'EST par une maisonnette mitoyenne d'un autre propriétaire. Le bâtiment de monsieur COLTELLONI se dégrade par suite de l'effondrement de la maisonnette voisine.

Aussi, afin de pouvoir réaliser des travaux de réfection, monsieur COLTELLONI demande un classement en zone constructible de 250 à 280 m^2 sur la parcelle B 104 en continuité de la parcelle B 101, sur une portion de terrain « délimitée par un talus marqué, formant une séparation naturelle entre les abords immédiats du bâtiment et le reste de la parcelle ». Monsieur COLTELLONI suggère de procéder à un transfert de constructibilité depuis le bas de la parcelle B 104 **pour la même surface**.

Proposition de monsieur COLTELLONI Dominique

(Illustrations fournies par le contributeur)

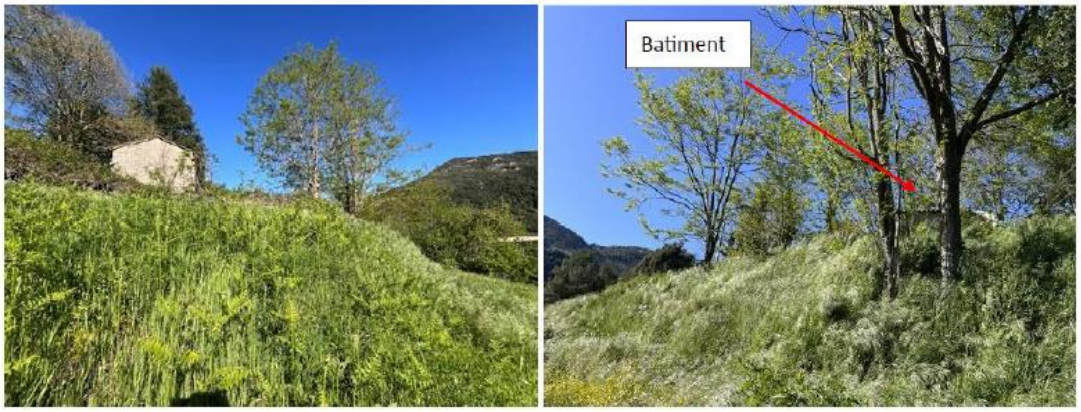
Réduction en bas de parcelle B 104



Ajout en haut de parcelle B 104



Vues du talus



Vue du talus délimitant l'unité physique concernée et Bâtiment vu de l'ouest

Talus vu du l'est

Monsieur COLTELLONI estime que cette éventuelle modification de zonage ne générerait pas de « remise en cause significative des objectifs de préservation des espaces agricoles ». Il souhaite « valoriser le patrimoine » tout en évitant un étalement urbain.

RETOUR MAIRIE

La commune prend note de la demande, qui met en évidence une erreur d'appréciation dans la délimitation du zonage. Au regard des éléments portés à sa connaissance, elle accepte donc de procéder à l'ajustement demandé.

OBSERVATION REÇUE PAR MAIL

MONSIEUR ÉRIC CASALTA

Cette personne indique que le cumul des réglementations a conduit à produire un PLU contraignant qui offrirait peu d'opportunité de développement. Monsieur CASALTA semble regretter que des parcelles, sans les citer, au cœur du village ainsi qu'en entrée et en sortie de celui-ci ne soient pas constructibles.

RETOUR MAIRIE

La mairie prend note de cette observation mais aucune demande n'ayant été formulée elle ne fera pas de retour spécifique.

OBSERVATIONS DÉPOSÉES DIRECTEMENT

MONSIEUR ANTOINE PUPPONI, AVOCAT, POUR LES CONSORTS MONTISCI

B 743 et B 744.

L'avocat rappelle que la partie haute de la parcelle B 743 a été intégrée en zone U au PLU approuvé en 2009, donc en zone constructible. Les exploitants projettent d'y déplacer la paillote, plus particulièrement sous la route communale, à l'écart de l'aléas d'inondation. Cette paillote est actuellement positionnée plus bas. Ils estiment que cette parcelle B 743 n'a pas d'atout particulier pour l'agriculture ou pour l'arboriculture. L'observation déposée mentionne que des échanges ont eu lieu en ce sens avec la communauté de communes, la commune et les services de la Préfecture de Corse du Sud.

Les rédacteurs de l'observation estiment « qu'une issue favorable est partagée par tous les acteurs précités ». Un dossier de permis de construire est en cours de constitution pour être rapidement déposé. La révision générale du PLU prévoit un classement de la parcelle B 743 en zone naturelle. Aussi, les consorts MONTSCI demandent un classement adapté de la portion haute de parcelle B 743 non impactée par l'aléa d'inondation, afin de tenir « compte des réalités opérationnelles à venir ». Ces personnes souhaitent que « l'implantation de ce type de commerce » y soit « autorisée ou, à tout le moins, que des travaux sur constructions existantes puissent intervenir ».

Enfin, cette contribution, s'appuie sur l'intention de la communauté de communes de supprimer la zone NT1, en réponse aux avis des PPA, dégageant ainsi des compensations au titre des Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle.

RETOUR MAIRIE

La logique du projet apparaît cohérente avec les orientations définies par l'OAP relative à l'aménagement des abords du lac et la commune n'y voit aucune objection.

Par ailleurs, la division parcellaire préalable au projet n'entraîne qu'une consommation foncière supplémentaire d'environ 0,05 hectare, ce qui n'est pas de nature à remettre en cause la trajectoire de sobriété foncière et les objectifs ZAN poursuivis par la commune.

En conséquence, afin de tenir compte du nouvel emplacement de la paillote, la commune intégrera dans la zone NP2 le périmètre de la nouvelle parcelle, à l'exception du cabanon existant qui sera classé en Nt3 qui a vocation à accueillir les aménagements de voierie pouvant accueillir des mobilités douces ainsi que ceux destinés à la réalisation d'aires de stationnement intégrées dans le paysage naturel et la réhabilitation du cabanon avec une signalétique travaillée

MONSIEUR VINCENT CLAUDE

Parcelle B 577

Cette personne souhaite que la totalité de cette parcelle soit classée entièrement agricole, y compris la bande figurant à la zone NP1, vers l'OUEST.

RETOUR MAIRIE

La bande de parcelle constructible avait été laissée pour correspondre à la photo aérienne qui fait apparaitre un décalage avec le cadastre. Cependant l'observation permet de prendre note de l'erreur d'appréciation. La mairie ne s'oppose pas à ce changement.

PARTIE 3 : L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

La commune rappelle qu'un document spécifique intitulé « Retours aux avis des PPA », annexé au dossier d'enquête publique, présente de manière détaillée et argumentée les réponses apportées à l'ensemble des observations, réserves et recommandations formulées par les personnes publiques associées. Ce document reprend les avis émis dans leur intégralité et expose, point par point, les réponses apportées par la commune ainsi que les éventuelles adaptations du projet de PLU.

Dans son procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur a procédé à une synthèse des différents avis des PPA et a souhaité que la commune apporte une réponse individualisée à chacun des points ainsi reformulés. En conséquence, les réponses ci-après reprennent cette présentation synthétique afin de faciliter la lecture du dossier. Toutefois, dans un souci d'éviter les répétitions et d'alléger le présent mémoire, elles demeureront volontairement concises et renverront systématiquement aux pages correspondantes du document « Retours aux avis des PPA », annexé au dossier d'enquête publique, permettant ainsi au lecteur d'accéder à l'intégralité des développements, justifications techniques et éléments de contexte.

LA COLLECTIVITÉ DE CORSE (CDC), MISSION URBANISME ET AMÉNAGEMENT.

La CDC relève que :

a) la loi LE MEUR n'a pas été prise en compte laquelle permettrait une servitude de résidence principale en zone U du PLU tout en rappelant que le PADD ciblait bien une maitrise de l'évolution des résidence secondaires.

b) les secteurs en extension de l'urbanisation ne bénéficient pas d'une OAP, ce qui permettrait d'orienter les futurs aménagements et de s'assurer de l'insertion paysagère. La CDC souligne que des OAP permettraient de préserver les jardins et tenir compte des enjeux paysagers que présente le village.

c) la possibilité de changer la destination de bâtiments en zone A et N n'apparaisse pas au règlement graphique,

d) l'interdiction de cimenter ou bitumer les zones Nt ne figure pas au règlement écrit.

La CDC demande que ces deux derniers points soient corrigés.

e) que la consommation d'espaces agricoles (0,62 ha d'ESA & 2,21 ha d'ERPAT) par les zone Nt soit insuffisamment justifiée. La CDC suggère que l'empiètement soit strictement limité aux surfaces nécessaires,

f) la méthode d'identification des ESA de compensation ne soit pas présentée**,**

g) les ESA de compensation contiennent des estives, peu ou pas cultivables,

La CDC préconise alors, d'une part, que le zonage des jardins anciens et actuels autour du village soit redéfini afin que ces derniers puissent être intégrés aux ESA du PLU et d'autre part que soit

étudiée la possibilité de classer en As et/ou Aj les parcelles B 743, B 579, B 580, nord B 582, B 533, B 534 et B 535.

h) les ESA du secteur de PRUNU ne soient pas suffisamment étendus en référence aux cartographies anciennes qui attestent d'un passé agricole,

i) 136 ha d'ERPART soient classés en zone N pourtant dépourvus d'activités forestières.

Il est rappelé que les ERPAT doivent être classés en zone A en cas d'absence d'activités forestières.

j) le classement de 300 ha d'ERPAT classés en zone A inclus dans le zonage de l'AFP soit insuffisamment argumenté,

k) l'OAP de bord de lac comporte une incohérence en prévoyant un classement en zone A de parcelles submersibles, anciennement identifiés en ESA au PADDUC.

Un classement en NT1 ou en NP paraît plus approprié selon la CDC.

l) le classement d'ERPAT en Zone N ne soit pas justifié alors que des ERPAT du secteur de ROCCHIATA devraient plutôt figurer en zone N sans autre classement.

m) puisse apparaître des conflits d'usages nés du classement en Zone A ou N et en EBC.

La CDC demande que le périmètre des EBC soit réduit aux espaces les plus sensibles ou aux périmètres soumis à des pressions particulières afin de n'entraver ni une éventuelle activité agricole ni les actions de l'AFP ni la mise en œuvre de l'OAP du lac.

n) des erreurs matérielles figurent au sein du rapport de présentation.

o) des disparités existent entre le PADD et le plan de zonage, particulièrement au niveau de la zone U,

p) des incohérences émergent entre le règlement écrit, les OAP du bord de lac et le règlement graphique.

q) ne soit pas prévu un emplacement réservé pour le projet d'aménagement routier entre le pont de CAPRAVENA et TOLLA (Ex RD3),

r) des mentions n'aient pas été prévues à propos du recul de 25 ml des constructions vis-à-vis de l'ex RD3.

La collectivité de Corse relève que, le bon état des infrastructures d'approvisionnement (réseau et réservoirs), combiné à une faible démographie, permettra une autonomie de 3 jours à l'horizon 2035 vis-à-vis de la fourniture d'eau potable.

RETOUR MAIRIE

Observation a) absence de prise en compte de la loi « Le Meur » concernant la servitude de résidence principale en zone U.

La commune a effectivement examiné cette possibilité, mais qu'elle l'a écartée de manière motivée au regard de la faible tension foncière et immobilière constatée localement. Elle considère que cet outil ne serait pas proportionné dans le contexte communal et pourrait freiner des projets familiaux ou patrimoniaux sans garantir une production effective de résidences principales. Elle précise enfin que la maîtrise des résidences secondaires est recherchée par d'autres leviers : développement urbain contenu, limitation des extensions et priorité donnée au tissu existant.

Référence : pages 11-12 et 30 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

Observation b) – Absence d'OAP sur les extensions

La commune rappelle que les secteurs NT1 et NT3 ont été intégrés à l'OAP « bord du lac » afin d'assurer leur encadrement paysager, la réversibilité des aménagements et la perméabilisation des sols. ***Références : pages 29-30 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.***

Observation c) – Changement de destination en zones A et N
La commune prend acte de l'observation relative à l'identification graphique des bâtiments concernés et précise que ces changements de destination demeurent strictement encadrés par le règlement et que la cartographie des bâtiment est vecteur d'erreur .
Référence : page 13. du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

Observation d) – Absence d'interdiction de bitumer les zones Nt
La commune précise que les aménagements des secteurs NT1 et NT3 devront rester légers, réversibles et perméables, conformément à l'OAP « bord du lac ».
Références : pages 13 et 29-30 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

Observation e) – Consommation d'ESA et d'ERPAT par les zones Nt
La commune indique avoir revu les zones NT1 et NT3 afin de limiter leur emprise aux besoins strictement nécessaires. Elle précise également que la zone NT3 ne constitue pas une artificialisation nouvelle au sens du ZAN.
Référence : pages 31-32. du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

Observation f) – Méthode d'identification des ESA.
La commune complète le dossier par un tableau méthodologique. Elle indique que la retranscription des ESA repose sur l'exploitation de la base SODETEG, l'identification des potentialités agricoles, le croisement avec les pentes issues du MNT 10 m, la suppression des espaces artificialisés par photo-interprétation et la prise en compte des constructions récentes. Elle précise également que la parcelle 2 relève du même projet d'implantation que la parcelle 61.
Références : pages 33-34 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

Observation g) – ESA de compensation comprenant des estives peu ou pas cultivables.
La commune rappelle que la remarque de la CDC sur les ESA peu pertinent ne concerne que 2,5 ha sur les 26 ha ajoutés à ceux du PADDUC. L'objet de sa demande porte principalement sur l'intégration de nouvelle zone en ESA notamment aux abords du lac. La commune renvoie aux ajustements opérés à la suite de la recommandation n°1 de la CTPENAF et à la nouvelle cartographie proposée qui intègre les demandes de la CDC et fait augmenter le nombre global d'ESA à 55,44 ha .
Références : pages 6-8 et 17-18 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

Observation h) – ESA insuffisamment étendus à PRUNU.
La commune précise avoir réexaminé le zonage ESA autour des clairières de PRUNU afin de mieux prendre en compte les potentialités agricoles historiques du secteur.
Références : pages 10 à 11 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

Observation i) – Classement de 136 ha d'ERPAT en zone N.

Concernant les espaces boisés classés, le choix a été fait de retirer l'ensemble des EBC situés en zones agricoles, afin de ne pas entraver les enjeux agricoles et les possibilités d'exploitation. En revanche, dans les secteurs où l'intérêt environnemental a été jugé plus prégnant, notamment au sud-ouest de la commune, les EBC ont été maintenus et les ERPAT supprimés, afin d'assurer une cohérence du zonage avec les objectifs de protection environnementale. Une nouvelle carte a été annexée.
Références : pages 2 et 3 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

Observation j) – Classement de 300 ha d'ERPAT en zone A dans l'AFP.
La cartographie des ERPAT a fait l'objet d'un retravail approfondi afin de garantir une cohérence entre les potentialités agricoles identifiées par la SODETEG et le parti d'aménagement retenu par le projet de PLU. À ce titre, les secteurs présentant des potentialités SODETEG avérées, accessibles et propices au développement d'exploitations agricoles ont été classés en zone A et exclus du périmètre des espaces boisés classés, de manière à ne pas contraindre inutilement leur mise en valeur. Les châtaigneraies ont également été maintenues en ERPAT, y compris lorsqu'elles constituaient des poches isolées, compte tenu de leur valeur patrimoniale, paysagère et productive. En revanche, les espaces à potentialité pastorale isolée, ne s'inscrivant pas dans une dynamique d'exploitation structurée ou présentant des contraintes fortes d'accessibilité, ont été exclus du classement ERPAT dans le PLU, afin d'assurer un zonage plus lisible, opérationnel et proportionné aux enjeux réels du territoire.
Références : pages 8/9 page 19 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

Observation k) – Incohérence de l'OAP du bord du lac.
La commune indique avoir retravaillé l'OAP « bord du lac » afin d'intégrer les secteurs NT1 et NT3 et d'améliorer la cohérence entre les usages existants, les enjeux environnementaux et les contraintes paysagères. La commune indique que les parcelles B524, sud B582, sud B580 et B519 ont été intégrées aux secteurs NP1 et NP2 afin d'assurer une meilleure gestion des abords du lac. Elle précise que les ERPAT y sont supprimés.
Références : pages 8 et 18 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

Observation l) – Classement des ERPAT de ROCCHIATA.
La commune rappelle que les secteurs de Rocchiata présentant une dominante rocheuse ou naturelle ne justifient pas un maintien en ERPAT. Elle indique avoir retravaillé la cartographie afin de retirer les secteurs dont le classement ERPAT apparaissait peu cohérent au regard des usages réels et des potentialités agricoles.
Références : pages 18 à 19 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

Observation m) – Conflits d'usages entre zones A/N et EBC.
La commune indique avoir repris le périmètre des EBC afin de limiter les conflits avec les espaces agricoles, l'AFP et les projets publics. Les châtaigneraies identifiées par la SODETEG ont notamment été exclues des EBC.
Références : pages 21 à 22 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

Observation n) – Erreurs matérielles dans le rapport de présentation.
La commune prend acte des erreurs matérielles relevées par la Collectivité de Corse. Elle indique

notamment que seront corrigés : les références erronées à d'autres communes ou PLU, certaines incohérences de chiffres, des erreurs de légende, des inversions de zonages, des incohérences entre règlement graphique et règlement écrit ainsi que certaines références réglementaires inexactes. La commune précise que ces corrections seront intégrées avant l'approbation définitive du PLU. **Références : pages 23 à 24 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.**

Observation o) – Disparités entre le PADD et le plan de zonage.
La commune rappelle que le PADD ne constitue pas un document de zonage opposable parcelle par parcelle mais un document d'orientations générales. Elle considère que l'intégration partielle de la parcelle A61 en zone U ne remet pas en cause l'objectif de maîtrise de l'urbanisation et vise au contraire à assurer une continuité urbaine cohérente avec le bâti existant. Elle précise également que le règlement écrit encadre les implantations afin d'éviter toute urbanisation diffuse ou en second rideau. **Références : pages 22 à 23 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.**

Observation p) – Incohérences entre règlement écrit, OAP du bord du lac et règlement graphique.
La commune prend acte des incohérences signalées, notamment concernant les indices de submersion, certaines représentations cartographiques et l'inversion des zonages NT1 et NT3 dans plusieurs pièces du dossier. Elle indique que le dossier a été repris afin d'améliorer la cohérence entre le règlement, les OAP et les documents graphiques, sans modification substantielle du projet.
Références : pages 23 à 24 et pages 29 à 30 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

Observation q) – Absence d'emplacement réservé pour le projet routier entre Capravena et Tolla.
La commune prend acte de la demande formulée par la Collectivité de Corse relative au projet d'aménagement routier entre le pont de Capravena et Tolla. Elle indique que le dossier sera complété afin d'intégrer cet emplacement réservé avant approbation du PLU.
Références : page 24 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

Observation r) – Absence de mention du recul de 25 mètres le long de l'ex-RD3.
La commune prend acte de cette observation et précise que le règlement sera complété afin d'intégrer les prescriptions relatives au recul des constructions par rapport à l'ex-RD3 hors agglomération.
Références : page 24 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

LA CHAMBRE D'AGRICULTURE (CA)

Cet organisme note que le projet de PLU classe 46 ha en ESA pendant que le PADDUC prévoyait 35 ha. Par ailleurs, la CA a noté que les zones A et N permettraient les constructions et les installations nécessaires à l'activité agricole. La CA rappelle que le classement en EBC d'une partie du périmètre de l'Association Foncière Pastorale et de 186 ha de surfaces déclarées nuira à l'activité agricole et au développement de l'AFP.

La chambre d'agriculture émet un avis favorable sous réserve que le classement de certains secteurs en EBC soit revu.

RETOUR MAIRIE

La commune rappelle que les zones A et N autorisent les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole conformément au code de l'urbanisme. Concernant les EBC, la commune indique avoir retiré l'ensemble des EBC situés en zones agricoles afin de ne pas compromettre les usages agricoles et les projets de l'AFP. Les châtaigneraies identifiées par la cartographie SODETEG ont également été exclues des EBC et maintenues en ERPAT.

Références : pages 2 et 3 pages 20 à 22 du document et page 26 « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

LA COMMISSION TERRITORIALE DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DE CORSE (CTPENAF).

Cette instance émet un avis favorable suivi de trois réserves et de trois recommandations afin de modérer la consommation d'espaces agricoles à forte potentialité agronomique et garantir leur préservation :

1ère recommandation : rendre plus conforme à la réalité la zone As d'une part grâce à l'élargissement du zonage des jardins au village, en intégrant les parcelles B 743, B 579, B 582 et B 580 identifiées sur la cartographie SODETEG, les parcelles B 533, B 534, B 535, et d'autre part en amplifiant le zonage ESA autour des clairières à PRUNU référencées dans le rapport SODETEG.

2ème recommandation : envisager un classement en zone NT ou en zone NP les parcelles B 524, sud B 582, Sud 580 et B 519 déjà largement occupées par les activités du bord de lac.

3ème recommandation : privilégier un classement en zone A de 120 ha d'ERPAT du PADDUC afin de tenir compte de leurs potentialités fourragères et castanéicoles.

1ère réserve : revoir le zonage des 180 ha d'EBC afin de le mettre en adéquation avec les projets agricoles et la présence d'une AFP**,**

2ème réserve : intégrer les secteurs NT1 et NT3 à l'OAP « bord du lac » en améliorant la combinaison évitement / réduction et en s'assurant d'une réversibilité des aménagements par une perméabilisation des sols.

3ème réserve : justifier l'ampleur des zones NT1 et NT3.

RETOUR MAIRIE

1ère recommandation de la CTPENAF – Mise en cohérence de la zone As et extension des ESA.

La commune indique avoir intégré l'ensemble des zones Aj dans les ESA, désormais classées en Ajs. Elle précise également avoir revu le zonage autour du village afin de mieux intégrer les jardins anciens identifiés par la cartographie SODETEG ainsi qu'autour des clairières de PRUNU.

Références : pages 6 à 8 et pages 16 à 18 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique et retour avis CDC ci-dessus

2ème recommandation CTPENAF – Parcelles du bord du lac.

La commune indique que les parcelles B524, sud B582, sud B580 et B519 sont ajoutées aux secteurs NP1 et NP2 afin de mieux gérer les abords du lac. Les ERPAT y sont supprimés.

Références : pages 8 à 9 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique et retour avis CDC ci-dessus .

3ème recommandation CTPENAF – Reclassement de 120 ha d'ERPAT.

La commune indique que la cartographie des ERPAT a été retravaillée : les secteurs SODETEG avérés, accessibles et exploitables sont classés en zone A et exclus des EBC ; les châtaigneraies sont maintenues en ERPAT ; les espaces pastoraux isolés ou peu opérationnels sont retirés du classement ERPAT.
Référence : page 9 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique et retour avis CDC ci-dessus .

1ère réserve CTPENAF – Révision des EBC.

La commune indique avoir retiré l'ensemble des EBC situés en zones agricoles afin de ne pas entraver les enjeux agricoles. Les EBC sont maintenus dans les secteurs à enjeu environnemental plus fort ; les châtaigneraies SODETEG sont exclues des EBC et maintenues en ERPAT. Au total, 684 ha d'EBC sont déclassés et 493 ha maintenus.
Références : pages 1 à 2 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

2ème réserve CTPENAF – Justification des zones NT1 et NT3.

La commune indique que la zone NT1 est supprimée et réintégrée en zone A. La zone NT3 est justifiée par la gestion des flux, du stationnement et de l'accès au lac ; son aménagement devra rester léger, réversible, non artificialisant et intégré au paysage.
Références : pages 4 à 5 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

3ème réserve CTPENAF – Intégration des zones NT à l'OAP.

La commune renvoie à la réponse précédente : NT1 est réintégrée en zone A et NT3 fait l'objet d'une prescription particulière dans l'OAP, point 2, pages 10 à 12 de l'OAP.
Référence : page 5 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

La Direction Départementale des Territoires (DDT)

Les services de l'Etat ont émis un avis favorable avec une réserve et des remarques :

La réserve : intégrer au zonage réglementaire les éléments du PPRI du PRUNELLI transmis en 2025, le village étant concerné par un aléa modéré.

Les remarques / recommandations :

Intégrer les secteurs NT1 et NT3 dans des OAP sectorielles pour améliorer le principe d'évitement / réduction.

Repenser la compatibilité entre la trame verte et bleue et les aménagements projetés en zone U ou en secteurs NT,

Reprendre le nombre et l'emplacement des sites archéologiques identifiés sur la commune.

Prendre en compte la surface de l'emplacement réservé n° 2 qui impacterait la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Justifier la manière dont les 10 ha d'ESA supplémentaires par rapport au PADDUC ont été qualifiés.

Mentionner dans le règlement graphique la présence de servitudes aéronautiques, selon l'arrêté du 25 juillet 1990.

La DDT note que ce projet de PLU permet une réduction importante de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

RETOUR MAIRIE

Réserve DDT – Intégration des risques naturels et du PPRI du Prunelli.
La commune indique ajouter l'aléa risque au zonage réglementaire et intégrer la doctrine aux annexes. Elle précise aussi que les données risques sont ajoutées sur le plan général.
Références : pages 27 et 39 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

Remarque DDT – Intégration de NT1 et NT3 dans les OAP.
La commune reprend la même réponse que pour la CTPENAF : NT1 est supprimée et reclassée en zone A ; NT3 est encadrée par l'OAP avec des aménagements légers, réversibles et intégrés au paysage.
Références : pages 27 à 29 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique et réponse CTPENAD ci-dessus.

Remarque DDT – Compatibilité entre TVB et zones U/NT.
La commune indique avoir remanié l'OAP TVB afin de rendre plus lisible l'articulation entre diagnostic écologique, zonage, règlement et OAP. Elle précise qu'il s'agit d'une clarification formelle, sans modification substantielle du projet.
Références : pages 28 à 30 et pages 34 à 35 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

Remarque DDT – Sites archéologiques.
La commune indique que les remarques de la DDT sont prises en compte et que la cartographie mise à jour est intégrée au règlement graphique après transmission des SIG par la DRAC.
Références : page 30 et page 36 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

Remarque DDT – Emplacement réservé n°2 et consommation ENAF.
La commune indique que les secteurs NT1 et NT3 ont été redessinés et que les calculs ZAN seront ajustés en conséquence.
Référence : page 32 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

Remarque DDT – Justification des 10 ha d'ESA supplémentaires.
La commune complète le dossier par un tableau méthodologique détaillant la retranscription des ESA : base SODETEG, analyse des pentes, suppression des espaces artificialisés, photo-interprétation et prise en compte des constructions récentes.
Références : pages 33 à 34 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

Remarque DDT – Servitudes aéronautiques.
La commune indique que les remarques de la DDT sont prises en compte.
Références : page 39 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)

N'émet pas d'opposition au projet de révision générale du PLU de TOLLA.

RETOUR MAIRIE

Sans objet

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)

N'a pas rendu d'avis dans le délai réglementaire. Aussi, une information relative à l'absence d'observation a été publiée sur le site de la MRAe depuis le 22/10/2025.

RETOUR MAIRIE

Sans objet

Le Parc Naturel Régional de Corse (PNRC)

émet un avis favorable avec recommandations. Cet organisme souligne tout d'abord la possibilité d'appliquer une servitude de résidence principale permise par la loi LE MEUR du 19 novembre 2024.

Le PNRC recommande donc de (d') :

Favoriser la réhabilitation du bâti existant pour préserver les espaces naturels et forestiers,

Améliorer la TVB pour protéger les continuités écologiques (*haies, ripisylves, prairies,* ...),

De se rapprocher de l'Agence de l'Urbanisme et d'Energie pour la bonne mise en oeuvre de la trame noire afin d'assurer un éclairage public de qualité, sobre et efficace, selon la charte en vigueur.

Enrichir le règlement d'orientations architecturales et paysagères selon la charte du PNRC.

RETOUR MAIRIE

Observation – PNRC / loi Le Meur.
La commune prend acte de cette recommandation et renvoie aux réponses déjà apportées à la Collectivité de Corse sur ce sujet. Elle rappelle avoir étudié cette possibilité mais l'avoir écartée au regard de la faible tension foncière locale, de l'absence de pression spéculative significative et du faible nombre de demandes d'autorisations d'urbanisme. Elle estime que cet outil ne serait pas proportionné dans le contexte communal et pourrait freiner des projets familiaux ou patrimoniaux sans garantir une production effective de résidences principales. Elle précise également que la maîtrise des résidences secondaires est recherchée par d'autres leviers : limitation des extensions urbaines, densification du tissu existant et absence de création de zones AU.

Références : pages 11 à 13 et pages 42 à 44 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

Recommandation PNRC – Réhabilitation du bâti existant et limitation de la consommation d'espaces.

La commune prend acte de ces recommandations, y souscrit pleinement et indique que le projet de PLU ne leur est pas contraire.
Références : pages 42 et 44 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

Recommandation PNRC – Trame verte et bleue et continuités écologiques.

La commune renvoie au retravail de l'OAP TVB réalisé à la suite des remarques de la DDT et de la CDC. Elle précise que cette OAP a été remaniée afin d'améliorer la lisibilité des continuités écologiques et leur articulation avec le règlement, le zonage et les autres OAP du PLU**.**
Références : pages 27 à 30, pages 34 à 35 et pages 42 à 44 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

Recommandation PNRC – Trame noire et éclairage public.
La commune prend acte de cette recommandation et précise qu'une partie de ces préconisations relève davantage de la gestion courante du territoire que du champ réglementaire du PLU.
Références : page 44 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique.

Recommandation PNRC – Orientations architecturales et paysagères.
Le PNRC recommande d'enrichir le règlement du PLU par des orientations architecturales et paysagères adaptées aux différents contextes d'urbanisation. La commune prend acte de cette recommandation et indique que le projet de PLU ne lui est pas contraire.
Références : pages 43 à 44 du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique

Partie 4 : Demande de complément d'informations et de précisions de la part du commissaire enquêteur.

1. Le recours à la servitude de résidence principale (loi LE MEUR) a été mentionné par une contributrice mais aussi par la DDT et le parc naturel régional de Corse : **quelle est la position de la communauté de communes et de la commune sur ce sujet ?**

2. Le classement excessif de nombreuses parcelles au caractère agricole en EBC a souvent été évoqué par des PPA : **quelles sont les intentions de la communauté de communes dans ce domaine ?**

Retour mairie :
Cf réponse avis concernés et du document « Retours aux avis des PPA », annexé à l'enquête publique

- La zone NP1 ne paraît pas clairement délimitée : des parcelles en hauteur des bords de lac y sont incluses ce qui a pu conduire, lors des permanences, à certaines confusions d'interprétation du projet sur ce secteur : **s'agit-il d'une erreur graphique ou bien d'une véritable intention de les inclure à la zone NP1 « Plage de TOLLA » ?**

Retour mairie :
En l'absence de précision sur les parcelles concernées la mairie ne peut répondre précisément mais la nouvelle graphie vise à lever toutes confusion.

- Le secteur UD ne semble concerner que deux zones à NOCERELLA alors que l'entrée nord du village, lieu-dit GRIGGIOLO (*portions de parcelles A 61* & A 62, parcelles A 624 et B 81*), le lieu-dit SULVELLA (*parcelles B 338 et portion de parcelle B 339*) et la sortie vers BASTELICA (*portions de parcelles A 710, A 724, A 725, A 727, A 747, A 746, A 748*) semblent présenter les mêmes caractéristiques pour un éventuel classement identique. **S'agit-il d'une erreur graphique ou d'une volonté de distinguer les lieux ?**

Retour mairie :
Les parcelles A 710 à 748 sont pour partie classées en zone UV et pour partie en zone AJ en raison de la volonté de préserver les des jardins qui s'y trouve. La même logique s'applique au A61 et 62 qui garde une zone constructible en UV et une zone A pour préserver le potentiel agricole.

La trajectoire ZAN édictée par la loi climat et résilience du 22 août 2021 permet d'identifier le potentiel constructible d'une commune selon la consommation d'espaces sur une période antérieure. Pour la commune de TOLLA, c'est la période 2011 - 2021 qui est retenue (*cf page 76 du Rapport de Présentation 2*). Les communes de Corse bénéficient, jusqu'en 2031, d'une souplesse en termes d'application des dispositions de cette loi. Par un mécanisme de garantie rurale, la loi prévoit, qu'une commune, même en cas d'une faible dynamique sur le plan de l'urbanisme, peut bénéficier d'un hectare minimum dès lors que le document d'urbanisme est prescrit avant le 1er août 2026. C'est le cas de la commune de TOLLA. Le rapport de présentation laisse apparaître d'une part, un potentiel maximum de 1,5 ha dans la cadre de la trajectoire ZAN et d'autre part une réduction de 0,16 ha, parmi les possibilités futures de construction, découlant des autorisations d'urbanisme délivrées entre 2021 et 2023. Enfin, la page 74 du rapport de présentation n° 2, présente un gisement foncier de 1,9 hectare. **Afin de clarifier ce thème, quelle est la surface réellement retenue à l'issue de l'évaluation de la trajectoire ZAN pour la commune de TOLLA en vue de la période 2021 - 2031 en référence à la consommation foncière des années 2011 à 2021 ?**

La commune bénéficie du 1 ha communal jusqu'en 2031 et donc de 2 ha jusqu'en 2050. Le PLU fixe une trajectoire à 2035 soit une consommation de 1,20 * ha au prorata. En 2040 le prorata est des 1,5 ha.

La commune rappelle que, conformément au dispositif national de sobriété foncière, une commune couverte par un document d'urbanisme prescrit, arrêté ou approuvé avant le 22 août 2026 ne peut être privée d'une surface minimale de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers fixés à 1 hectare pour la première tranche décennale. Cette garantie communale est prévue à l'article 194 de la loi Climat et résilience, tel que modifié par la loi du 20 juillet 2023.

Sur cette base, et en retenant une approche linéaire entre l'échéance de 2031 et l'objectif de zéro artificialisation nette à 2050, la trajectoire théorique conduirait à une enveloppe d'environ 1,21 ha en 2035 et 1,47 ha en 2040. Le gisement foncier du projet de PLU, évalué à **1,7** ha d'ENAF, est donc supérieur à cette projection théorique à 2035, mais demeure inférieur à l'enveloppe maximale de 2 ha pouvant être appréciée à l'horizon 2050.

Cette appréciation doit toutefois être replacée dans le contexte communal. Le PLU révisé réduit très fortement les capacités de consommation foncière par rapport au PLU actuellement en vigueur. La commune rappelle également que la consommation d'ENAF observée sur la période 2011-2021 n'a été que de 0,2 ha, ce qui témoigne d'une pression foncière très limitée. Enfin, le futur PLU sera appelé à s'inscrire dans le cadre du PLUi, dont la prescription a été votée le 27 janvier 2026, et le PADDUC n'a pas encore fixé les modalités territorialisées d'application de la trajectoire ZAN pour la Corse.

Dans ces conditions, malgré un écart à la projection linéaire théorique de 2035, la commune considère que le projet s'inscrit dans une trajectoire globale de sobriété foncière, au regard de la réduction substantielle des droits à construire, de la faiblesse de la consommation passée et de la perspective d'intégration prochaine dans le PLUi. L'absence de remarque sur la trajectoire ZAN en dehors des zones NT de la part des avis PPA conforte cette position.

Les pages du rapport concernée seront corrigées pour correspondre à ces chiffres.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
02A-212003263-20260807-DELIBE282026-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 07/08/2026
Publication : 07/08/2026
Pour l'autorité compétente par délégation

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE LA CORSE-DU-SUD

COMMUNE DE TOLLA

Extrait du registre n°28/2026

des délibérations du conseil municipal

Séance du 7 Août 2026

Date de convocation : 30 Juillet 2026

Nombre de conseillers en exercice : 11
Nombre de conseillers présents : 09
Nombre de conseillers représentés : 01
Nombre de conseillers absents : 01

L'an deux mille vingt-six, le 7 Août 2026, à 17 heures, le conseil municipal de la commune de TOLLA, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire sous la présidence de Monsieur LEONZI Joseph, 1er Adjoint.

Membres présents : Mr Joseph LEONZI, Mme Olga BRUNI, Mr Jean-Baptiste SALVADORI, Mr Erick CASALTA, Mr Jean-Louis MARTINI, Mme Bernadette JOURNET, François VITTINI, Mme Fabienne GIUNTI, Mme Emilie MARTINI.

Membres représentés : Mr Dominique VINCENTI représenté par Mr LEONZI Joseph.

Membres absents : Mme Blanche MONTISCI

Le quorum étant atteint, le conseil municipal peut délibérer.

Secrétaire de séance élu : Mme Fabienne GIUNTI

Objet : Validation de la révision du Plan Local d'Urbanisme

Exposé du 1er Adjoint

Monsieur le 1er adjoint rappelle que la commune de Tolla a engagé la révision générale de son plan local d'urbanisme par délibération du conseil municipal en date du **12 octobre 2019**.

Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ont été débattues par le conseil municipal le **22 août 2022**.

Le projet de plan local d'urbanisme a été arrêté par délibération du conseil municipal en date du **12 juin 2025**. Le dossier d'approbation indique que la consultation des personnes publiques associées a ensuite été conduite par la Communauté de Communes Celavu-Prunelli, à la suite du transfert de la compétence en matière de plan local d'urbanisme.

La Communauté de communes Celavu-Prunelli poursuit ainsi, en accord avec la commune de Tolla, la procédure de révision du plan local d'urbanisme engagée antérieurement au transfert de compétence.

Le projet arrêté a été soumis pour avis aux personnes publiques associées et aux organismes consultés. Ces consultations ont notamment donné lieu à des observations, réserves et recommandations portant sur :

- la prise en compte des risques naturels ;
- la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- la délimitation des espaces stratégiques agricoles et des espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle ;
- le classement des espaces boisés ;
- le dimensionnement et la justification de certains secteurs ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
02A-212003263-20260807-DELIBE282026-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 07/08/2026
Publication : 07/08/2026
Pour l'autorité compétente par délégation

Objet : Validation de la révision du Plan Local d'Urbanisme

- le contenu des orientations d'aménagement et de programmation ;
- la lisibilité et la cohérence des règlements écrit et graphique.

Les réponses apportées à ces avis ainsi que les évolutions proposées au dossier sont présentées dans le document de synthèse annexé à la présente délibération.
L'enquête publique s'est déroulée du **13 avril 2026 au 19 mai 2026**. Les observations formulées au cours de l'enquête, les réponses apportées par la commune et l'intercommunalité ainsi que les modifications proposées sont présentées dans le document annexé à la présente délibération.
À l'issue de cette procédure, le dossier de PLU a été modifié afin de tenir compte :

- des avis des personnes publiques associées et organismes consultés ;
- des observations formulées pendant l'enquête publique ;
- du procès-verbal de synthèse, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur ;
- des réponses apportées par la Commune et la Communauté de Communes Celavu-Prunelli.

Ces modifications portent notamment sur la correction et l'harmonisation des pièces écrites et graphiques, l'intégration des risques naturels, l'évolution de certains zonages, la réduction de secteurs insuffisamment justifiés, la révision des espaces boisés classés ainsi que l'amélioration des orientations d'aménagement et de programmation.

Le 1er adjoint précise que la Communauté de communes Celavu-Prunelli est désormais compétente pour achever la procédure et approuver le plan local d'urbanisme de Tolla.

Il appartient donc au conseil municipal de se prononcer sur le dossier modifié et de demander à la Communauté de Communes Celavu-Prunelli de procéder à son approbation.

Après en avoir débattue le conseil décide d'approuver le projet de révision du PLU tel que présenté.

Le conseil municipal

Vu le Code général des collectivités territoriales ;
Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 153-8, L. 153-9 et L. 153-21 ;
Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants ;
Vu le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse approuvé par l'Assemblée de Corse le 2 octobre 2015 ;
Vu la délibération du conseil municipal du 12 octobre 2019 prescrivant la révision générale du plan local d'urbanisme de Tolla ;
Vu le débat organisé le 22 août 2022 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ;
Vu la délibération du conseil municipal du 12 juin 2025 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme ;
Vu le transfert à la Communauté de communes Celavu-Prunelli de la compétence en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ;
Vu la délibération n°DC2025-06 en date du 19 juin 2025 portant sur le bilan de la concertation et l'arrêt du projet ;
Vu la délibération n° DCC2025-133 en date du 18 décembre 2025 portant sur la révision générale du PLU et le pouvoir donné au président de signé tout acte relatif à cette procédure ;
Vu les avis émis par les personnes publiques associées et les organismes consultés sur le projet arrêté ;
Vu la décision de la présidente du tribunal administratif de Bastia du 26 novembre 2025 désignant le commissaire enquêteur ;
Vu le procès-verbal de synthèse établi par le commissaire enquêteur ;
Vu le mémoire en réponse établi par le président de la Communauté de communes Celavu-Prunelli, en lien avec la commune de Tolla ;
Vu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur en date du 19 juin 2026 ;
Vu le projet de plan local d'urbanisme modifié après enquête publique ;
Vu la synthèse des modifications apportées au projet de PLU, annexée à la présente délibération ;

Considérant que la Communauté de communes Celavu-Prunelli est compétente pour achever la procédure de révision générale du PLU de Tolla et pour approuver le document ;
Considérant que la commune de Tolla a été associée à l'examen des avis, des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur ainsi qu'à la définition des modifications apportées au projet ;
Considérant que les modifications proposées permettent de répondre aux avis des personnes publiques associées, aux observations du public et au rapport du commissaire enquêteur ;
Considérant que ces modifications sont détaillées dans le document de synthèse annexé à la présente délibération ;
Considérant que le projet ainsi modifié répond aux orientations et objectifs poursuivis par la commune de Tolla ;
Après avoir entendu l'exposé du 1er adjoint et en avoir débattu,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
02A-212003263-20260807-DELIBE282026-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 07/08/2026
Publication : 07/08/2026
Pour l'autorité compétente par délégation

Objet : Validation de la révision du Plan Local d'Urbanisme

Décide

Article 1 – Prise en compte des résultats de l'enquête publique

Le conseil municipal prend acte des avis des personnes publiques associées et organismes consultés, des observations formulées au cours de l'enquête publique, du procès-verbal de synthèse ainsi que du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

Article 2 – Validation des réponses et des modifications

Le conseil municipal valide les réponses apportées aux avis des personnes publiques associées, aux observations du public et aux conclusions du commissaire enquêteur.
Il émet un avis favorable sur les modifications apportées au projet de plan local d'urbanisme, telles qu'elles sont décrites dans le document de synthèse annexé à la présente délibération.

Article 3 – Avis sur le projet de PLU

Le conseil municipal émet un avis favorable sur le projet de révision générale du plan local d'urbanisme de Tolla, modifié après enquête publique, dans sa version annexée à la présente délibération.

Article 4 – Demande d'approbation du PLU

Le conseil municipal demande au président de la Communauté de communes Celavu-Prunelli de poursuivre les formalités nécessaires à l'achèvement de la procédure et de soumettre le projet de PLU au conseil communautaire de la Communauté de communes Celavu-Prunelli en vue de son approbation.

Article 5 – Transmission

Le 1er adjoint est autorisé à transmettre la présente délibération, accompagnée du dossier de PLU modifié et de ses annexes, au président de la Communauté de communes Celavu-Prunelli.
Il est également autorisé à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Article 6 – Publicité et contrôle de légalité

La présente délibération sera transmise au représentant de l'État dans le département et publiée conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales.

Article 7 – Recours

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Bastia, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Fait et délibéré les jours et an que dessus
Au registre suivent les signatures
Pour copie certifiée conforme

Le Premier Adjoint
J. LEONZI

MAIRIE DE TOLLA
CORSE DU SUD

Pour le Maire Absent
Le 1er Adjoint
Joseph LEONZI

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
02A-242000503-20260917-DCC2026-130-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 07/10/2026
Affichage : 05/10/2026
Pour l'autorité compétente par délégation

DEPARTEMENT DE LA CORSE DU SUD

COMMUNAUTE DE COMMUNES CELAVU PRUNELLI

SEANCE DU DIX SEPT SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT SIX

DELIBERATION N°DCC2026-130

Nombre de membres :
Afférents au conseil communautaire : **23**
En exercice : **23**
Qui ont pris part à la délibération :**14**
Absents :**3**
Pouvoir :**6**
Pour :**20**
Contre :**0**
Abstentions :**0**
Date de la convocation : **10 Septembre 2026**
Date d'affichage :**05 Octobre 2026**

L'an deux mille vingt-six, le dix-sept septembre, le conseil communautaire de la communauté de communes Celavu-Prunelli, s'est réuni sous la présidence de M. Noël- Dominique LIVRELLI, en son siège.

Etaient présents : Noël Dominique LIVRELLI, Pierre François BELLINI, Félix BRUSCHI, Jean-Pierre CAUX, François CHIARASINI, Monique CHIOCCA, Marie-Pierre COLOMBANI, Madeleine GUGLIELMI, Anthony GAMBARELLI JULLIAN, Thérèse MALU, Paul MAZZACAMI, Marie-France ORSONI, Jean PITTILONI, Paul POGGI,
Etaient absents : Jules Pierre BARTOLI, Achille MARTINETTI, Dominique VINCENTI.
Absents représentés : Didier CANTIERI (par F. BRUSCHI), Valérie CALLEBAUT (par Madeleine GUGLIELMI), Gabrielle FOLACCI (par A. GAMBARELLI JULLIAN), Roselyne FOLACCI (par N.D. LIVRELLI), Julie POGGI (par P. POGGI), Pierre POLI (par T. MALU)
Secrétaire de séance élue : Madeleine GUGLIELMI

OBJET : APPROBATION DE LA REVISION GENERALE DU PLU DE TOLLA

Monsieur le Président rappelle aux membres du conseil communautaire que :

La commune de Tolla a engagé la révision générale de son plan local d'urbanisme par délibération du conseil municipal en date du 12 octobre 2019.

Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ont été débattues par le conseil municipal le 22 août 2022.

Le projet de plan local d'urbanisme a été arrêté par délibération du conseil municipal en date du 12 juin 2025. Le dossier d'approbation indique que la consultation des personnes publiques associées a ensuite été conduite par la Communauté de communes Celavu-Prunelli, à la suite du transfert de la compétence en matière de plan local d'urbanisme.

La Communauté de communes Celavu-Prunelli poursuit ainsi, en accord avec la commune de Tolla, la procédure de révision du plan local d'urbanisme engagée antérieurement au transfert de compétence.

Le projet arrêté a été soumis pour avis aux personnes publiques associées et aux organismes consultés. Ces consultations ont notamment donné lieu à des observations, réserves et recommandations portant sur :

- la prise en compte des risques naturels ;
- la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- la délimitation des espaces stratégiques agricoles et des espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle ;
- le classement des espaces boisés ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
02A-242000503-20260917-DCC2026-130-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 07/10/2026
Affichage : 05/10/2026
Pour l'autorité compétente par délégation

- le dimensionnement et la justification de certains secteurs ;
- le contenu des orientations d'aménagement et de programmation ;
- la lisibilité et la cohérence des règlements écrit et graphique.

Les réponses apportées à ces avis ainsi que les évolutions proposées au dossier sont présentées dans le document de synthèse annexé à la présente délibération.

L'enquête publique s'est déroulée du 13 avril 2026 au 19 mai 2026. Les observations formulées au cours de l'enquête, les réponses apportées par la commune et l'intercommunalité ainsi que les modifications proposées sont présentées dans le document annexé à la présente délibération.

À l'issue de cette procédure, le dossier de PLU a été modifié afin de tenir compte :

- des avis des personnes publiques associées et organismes consultés ;
- des observations formulées pendant l'enquête publique ;
- du procès-verbal de synthèse, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur ;
- des réponses apportées par la commune et la Communauté de communes Celavu-Prunelli.

Ces modifications portent notamment sur la correction et l'harmonisation des pièces écrites et graphiques, l'intégration des risques naturels, l'évolution de certains zonages, la réduction de secteurs insuffisamment justifiés, la révision des espaces boisés classés ainsi que l'amélioration des orientations d'aménagement et de programmation.

Les modifications ont été approuvées le 7 aout 2026 par le conseil municipal de Tolla qui a fait part de ses observations sur les modifications à apporter au règlement écrit.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 153-8, L. 153-9 et L. 153-21 ;

Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants ;

Vu le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse approuvé par l'Assemblée de Corse le 2 octobre 2015 ;

Vu la délibération du conseil municipal du 12 octobre 2019 prescrivant la révision générale du plan local d'urbanisme de Tolla ;

Vu le débat organisé le 22 août 2022 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ;

Vu la délibération du conseil municipal du 12 juin 2025 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme ;

Vu le transfert à la Communauté de communes Celavu-Prunelli de la compétence en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ;

Vu la délibération n°DC2025-06 en date du 19 juin 2025 portant sur le bilan de la concertation et l'arrêt du projet

Vu la délibération n° DCC2025-133 en date du 18 décembre 2025 portant sur la révision générale du PLU et le pouvoir donné au président de signé tout acte relatif à cette procédure.

Vu les avis émis par les personnes publiques associées et les organismes consultés sur le projet arrêté ;

Vu la décision de la présidente du tribunal administratif de Bastia du 26 novembre 2025 désignant le commissaire enquêteur ;

Vu le procès-verbal de synthèse établi par le commissaire enquêteur ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
02A-242000503-20260917-DCC2026-130-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 07/10/2026
Affichage : 05/10/2026
Pour l'autorité compétente par délégation

Vu le mémoire en réponse établi par le président de la Communauté de communes Celavu-Prunelli, en lien avec la commune de Tolla ;

Vu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur en date du 19 juin 2026

Vu le projet de plan local d'urbanisme modifié après enquête publique ;

Vu la synthèse des modifications apportées au projet de PLU ;

Vu la délibération n°28/2026 en date du 7 aout 2026 portant sur la validation du projet de révision du plan local d'urbanisme par le conseil municipal de Tolla

Considérant que la Communauté de communes Celavu-Prunelli est compétente pour achever la procédure de révision générale du PLU de Tolla et pour approuver le document ;

Considérant que la commune de Tolla a été associée à l'examen des avis, des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur ainsi qu'à la définition des modifications apportées au projet ;

Considérant que les modifications proposées permettent de répondre aux avis des personnes publiques associées, aux observations du public et au rapport du commissaire enquêteur ;

Considérant que ces modifications sont détaillées dans le document de synthèse annexé à la présente délibération ;

Considérant que le projet ainsi modifié répond aux orientations et objectifs poursuivis par la commune de Tolla ;

Vu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré, le Conseil communautaire,

ARTICLE 1 : D'approuver, tel qu'il est annexé à la présente délibération, le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

ARTICLE 2 : De conférer au dossier approuvé force exécutoire, conformément aux dispositions de l'article L. 153-24 du Code de l'urbanisme, à l'issue de sa transmission au contrôle de légalité de l'État et de l'accomplissement des mesures de publicité réglementaire.

ARTICLE 3 : De préciser que le dossier complet du PLU révisé est tenu à la disposition du public en mairie et à l'intercommunalité aux jours et heures habituels d'ouverture.

ARTICLE 4 : D'autoriser monsieur le président à signer tous les documents relatifs à l'exécution de la présente délibération et à procéder aux formalités de publicité.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an et ont signé au registre des délibérations les membres présents.

Pour copie conforme

Le secrétaire de séance
Madeleine GUGLIELMI

Le Président
Noël-Dominique LIVRELLI

La présente délibération fera l'objet d'une publication sous forme électronique sur le site internet de la Communauté de Communes Celavu-Prunelli.
Conformément à l'article R 421-1 du code de justice administrative, il est rappelé que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bastia dans un délai de 2 mois à compter de sa mesure de publicité.
Le tribunal administratif de Bastia peut être saisi via l'application "Télérecours citoyens", accessible depuis l'adresse ci-après:
www.telerecours.fr

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
02A-242000503-20260917-DCC2026-130-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 07/10/2026
Affichage : 05/10/2026
Pour l'autorité compétente par délégation

DEPARTEMENT DE LA CORSE-DU-SUD

COMMUNE DE TOLLA

Extrait du registre n°33/2019

des délibérations du conseil municipal

Séance du 12 octobre 2019

Date de la convocation : 7 octobre 2019

L'an deux mille dix- neuf, le 12 octobre, à 18 heures, le conseil municipal de la commune de TOLLA, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire sous la présidence de monsieur Dominique VINCENTI, Maire.

Membres présents : Joseph LEONZI, Jean-Baptiste SALVADORI, Mattea CASALTA, Joseph CASANOVA, Ludovic MARTI

Membres représentés : Annonciade CASALTA par Dominique VINCENTI

Membres absents : Marie-Cécile ROSSI, Jean-Philippe CAPRIOLI

Secrétaire de séance élu : Ludovic MARTI



Objet : Révision du P.L.U.

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 2121-29 ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.103-2 à L.103-6, L. 131-7, L. 132-7, L. 132-9, L.132-15, L.132-16, L. 151-1 et suivants, L. 153-11, R. 153-1 et R. 153-11 ;

Vu la loi « Solidarité et renouvellement urbain » du 13 décembre 2000, dite « loi SRU », modifiée par la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 ;

Vu la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;

Vu la loi du 13 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement ;

Vu la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dit « Grenelle II »,

Vu la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « Loi ALUR » ;

Vu la loi du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt ;

Objet : Révision du P.L.U.

Vu la loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, dite « Loi NOTRE » ;

Vu le plan d'aménagement et de développement durable de la commune de TOLLA approuvé par délibération en date du 16 août 2004 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de TOLLA, approuvé le 7 août 2009, rendu exécutoire depuis le 14 septembre 2009 ;

Vu le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse approuvé par l'Assemblée de Corse le 2 octobre 2015 et publié au recueil des actes administratifs de cette assemblée, le 24 novembre 2015 ;

Considérant les dispositions de l'article L.131-7 du code de l'urbanisme qui précisent qu'en absence de schéma de cohérence territoriale (SCOT), les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont compatibles, s'il y a lieu, avec les documents énumérés aux 1° à 10° de l'article L. 131-1 du code de l'urbanisme et prennent en compte les documents énumérés à l'article L. 131-2 du même code.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale, ces derniers sont, si nécessaire, rendus compatibles ou les prennent en compte dans un délai de trois ans.

Considérant que le PLU de la commune de TOLLA doit être mis en compatibilité avec le PADDUC conformément aux dispositions de l'article L. 131-7 du code de l'urbanisme susvisé ;

Après en avoir débattu et délibéré, le conseil municipal à l'unanimité des membres présents et représentés

DECIDE

Article 1er :

De prescrire la révision du PLU de la commune, conformément aux dispositions des articles L. 151-1 et suivants, et R. 151-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article 2 :

De définir les objectifs de la commune à savoir :

- Développement des sports nature,
- Création d'un chemin de promenade autour du lac et un parcours pédagogique,
- Aménagement des espaces publics près du lacs, avec végétalisation locale,
- Mener une politique de l'habitat adaptée, permettant aux personnes de se loger sur la commune,
- Mise en place d'une charte paysagère afin de concilier l'urbanisme et l'environnement,
- Développer un tourisme raisonné, « cool » afin d'éviter une sur-fréquentation,

- Redéfinir l'affectation des sols,
- Création de lieux de stationnement,
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel et architectural de la commune,
- Développer les activités sur le lac (pêche, voile, etc…),
- Elaborer un document d'objectifs agricoles et sylvicole en concertation avec l'association foncière pastorale et l'ODARC afin de l'intégrer dans le PLU, en favorisant les filières locales,
- Retranscrire les espaces stratégiques agricoles dans le PLU.

Article 3 :

Une concertation associant, pendant toute la durée de révision du PLU, les habitants, les associations locales, les personnes publiques et autres personnes concernées, sera organisée selon les modalités suivantes :

- Publication d'un avis d'ouverture de la phase de concertation dans la rubrique des annonces légales du quotidien « Corse Matin »,

- Mise à disposition en mairie d'un registre destiné à recueillir toutes les observations du public,

- Organisation de plusieurs réunions publiques et contradictoires sur le projet avant qu'il ne soit arrêté,

- Organisation d'un examen conjoint avec les services de l'Etat, de la collectivité de Corse et les personnes publiques associées,

- Publication d'articles sur le site internet de la commune.

Cette concertation se déroulera pendant toute la durée de la révision du projet de révision du PLU et permettra au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui seront enregistrées et conservées.

A l'issue de cette phase préalable de concertation, le maire précise qu'il en présentera le bilan devant le conseil municipal qui en délibérera pour arrêter le dossier définitif du projet et le mettre à la disposition du public en mairie.

Article 4 :

De demander l'association des services de l'Etat et de la collectivité de Corse.

Article 5 :

De solliciter de l'Etat, pour les dépenses liées à la révision du P.L.U., une dotation, conformément aux dispositions de l'article L. 132-15 du code de l'urbanisme.

Article 6 :

D'inscrire les dépenses prévues pour la révision du P.L.U. en section d'investissement du budget, conformément aux dispositions de l'article L.132-16 du code de l'urbanisme.

Article 7 :

La présente délibération sera notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux article L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L. 153-11 du même code.

Le conseil municipal donne tout pouvoir au maire de signer au nom et pour le compte de la commune, tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant la révision du P.L.U.,

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Bastia, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Fait et délibéré les jours et an que dessus
Au registre suivent les signatures
Pour copie certifiée conforme

Le Maire

MAIRIE DE TOLLA
CORSE DU SUD

D. VINCENTI

PRÉFECTURE DE LA CORSE DU SUD
ARRIVÉE
17 OCT. 2019

TOLLA

PLAN Révision Générale

DEBAT DU PADD DE TOLLA 22 AOUT 2022

Sont présents : Dominique VINCENTI, Joseph LEONZI, Jean-Baptiste SALVADORI, Mattea CASALTA, Dominique MARTINI, Marie-Cécile ROSSI, Erick CASALTA, Joseph CASANOVA

Monsieur le maire ouvre la séance.

L'ensemble des élus ont été destinataires du PADD.

Le bureau d'études rappelle brièvement l'importance du PADD dans l'élaboration du PLU. Si l'écriture de ce document est libre, les contenus sont en partie réglementés notamment en ce qui concerne la réduction de la consommation des espaces et celle de l'artificialisation des sols.

Le PADD peut être débattu autant de fois que nécessaire afin d'intégrer des ajustements qui surviendraient, notamment, pendant la phase règlementaire. Ce débat doit subvenir au moins deux mois avant l'arrêt du PLU.

Une fois le PADD débattu, la commune peut recourir au sursis à statuer pour des projets qui seraient contraires aux objectifs du PADD ou qui renchériraient leur mise en œuvre.

Le PADD est bâti avec un objectif de +20 habitants soit entre 10 et 15 logements principaux. Les élus mettent en évidence que cet objectif est ambitieux en l'état actuel du marché foncier et immobilier qui est atone. La commune tente de récupérer des biens sans maîtres mais les frais à engager pour la rénovation peuvent être élevés. Ces actions sont trop ponctuelles. La commune ne possède pas de terrains communaux dans les zones potentiellement urbaines. Cet objectif suppose de déployer d'autres moyens pour soutenir la production de logements occupés à l'année. Pour les élus, l'augmentation des prix à Ajaccio et la recherche d'une qualité de vie pousse de nouveaux foyers jusqu'à Ocana. Tolla n'est qu'à 8 km. D'autres élus soulignent le bienfait de la primo-accession mais qu'en est-il des Tollais qui sont propriétaires de leur terrain ? Qu'en est-il de ceux qui vont peut-être vouloir réaliser une résidence secondaire pour venir passer du temps dans leur commune d'origine et participer à la vie du village ?

Le conseil municipal s'accorde sur l'idée que ce qui doit être privilégié c'est la vie du village et une vie de qualité. Un développement urbain à tout prix n'est pas la priorité ce qui permet de redire que les résidences secondaires doivent être maîtrisées dans la mesure des possibilités règlementaires. Ce qui constitue **la priorité c'est l'âme du village et l'état d'esprit de ceux qui viendront s'installer**. L'objectif est cependant maintenu car la municipalité veut approfondir la recherche de solutions auprès des terrains privés. Les élus demandent aussi une réflexion au sujet du devenir du terrain communal de 3Ha destiné dans le PLU actuel à la réalisation d'un ensemble bâti (lotissement).

La rédaction du PADD est ainsi complétée dans le &1.1 :

- « - Maîtriser l'évolution des résidences secondaires
- **Poursuivre la politique foncière de la commune pour une politique de l'habitat ciblée.**
    - Action communale en faveur de la résidence principale (primo-accession, locatif…), voire emplacements réservés.
    - Réhabilitation du bien sans maître en logement. »

Dans le &1.2 concernant le renforcement des services et commerces, l'exploitation des RDC en commerces semblent être un objectif irréaliste. Le conseil municipal décide de supprimer cette mention qui ne peut être suivie d'une décision réglementaire.

Concernant la sauvegarde des vergers, la création peut être aussi encouragée.

Le tourisme à Tolla doit être qualitatif et les établissements adaptés. Monsieur le maire rappelle que dans la bande des 300 m, des aires naturelles sont admises. Ces installations sont encadrées puisque leur surface maximale est d'un hectare et la capacité de 30 emplacements. N'y sont admis que des

tentes et campings cars/caravanes. Le camping à la ferme ne semble pas être adapté au contexte selon les élus. Le PADD est ainsi corrigé.

Dans le &2 relatif à « Mieux vivre dans un cadre préservé », les élus souhaitent renforcer les orientations qui mettent en évidence la ferme volonté communale de préserver l'architecture locale et ses caractéristiques authentiques notamment à l'échelle du paysage mais aussi du détail. Ainsi dans le point « **Imposer des règles qualitatives ciblées pour respecter l'architecture locale et l'identité du cœur du village** », les détails suivants sont inclus :

- Implantation soignée dans la pente suivant les méthodes traditionnelles
- Implantation vis-à-vis des voies et rues
- Règlementer les rénovations et les réhabilitations, les extensions des constructions traditionnelles suivant les savoir-faire et techniques adaptées ; conserver les volumétries initiales, les aspects traditionnels comme les ouvertures, les menuiseries…
- Règlementer et soigner les évolutions du bâti pour préserver sa qualité architecturale locale (éléments techniques, panneaux solaires, menuiseries ; nouvelles ouvertures…)

La voie amont du village qui permet de contourner le village n'est pas conseillée à des poids lourds, autocars ou camping-car. Elle dessert le quartier amont mais son état est dégradé. La commune envisage de la remettre en état dans le cadre de son programme de travaux routiers (estimation à environ 268 150 euros, en novembre 2021) ce qui permet de mentionner cet objectif dans le PADDD. Toutefois, le calendrier n'est pas encore connu.

Si la question du stationnement est problématique au cœur du village, il s'agit essentiellement de problème de comportements ponctuels. La réalisation d'un parking visiteur à l'entrée ouest limitera les besoins au centre du village. Par ailleurs, le PLU ne pourra pas réglementer l'utilisation des aires existantes. Les points suivants sont supprimés du projet sur demande de l'ensemble des élus.

- ***Optimiser le stationnement au cœur du village.***
  - *Hiérarchiser l'utilisation des aires de stationnement pour favoriser l'accès aux commerces.*
  - *Rechercher des solutions complémentaires par quartiers en préservant la quiétude intérieure au village.*

Le &3 relatif au lac et ses aménagements est amendé au sujet des points suivants :

- Le conseil municipal a renoncé à l'élargissement de la route principale d'accès au lac pour éviter les impacts paysagers de ces travaux. Des aires de croisement seront réalisées. Un projet de parking en épi est maintenu au plus près du pont dans la suite du PLU en vigueur qui avait prévu un emplacement réservé.
- Concernant la boucle du lac, les élus souhaitent insister sur l'exclusivité des circulations douces et sur la possibilité d'étendre les aménagements à ceux destinés à l'activité de pêche.
- Le maire attire l'attention sur la réglementation future visant la reconstruction des paillotes en présence du PPRi.

L'étude du CAUE qui doit être transmise au bureau d'études peut servir de base pour une OAP. Elle pourra être améliorée le cas échéant. La gestion des arbres en limites de berges est un enjeu face à l'avenir. Faire une sélection, replanter en fonction du climat et des dynamiques du lac…

En matière de politique environnementale, le maire précise que l'aménagement des berges supposent un travail commun avec l'exploitant du barrage.
Concernant la gestion du risque inondation, le maire souhaite mentionner ici la réalisation du schéma directeur d'eaux pluviales comme outil de gestion.
En dernier lieu, bien que la présence d'espèces exogènes (16 en tout) dans le lac ait un caractère irréversible, le PADD peut mentionner le recours au tourisme de pêche pour réguler ces espèces.

En dernier lieu et concernant le &5 relatif aux objectifs de réduction de la consommation foncière, les élus confirment unanimement la volonté de respecter la consommation moyenne/logement observée sur le territoire, comme moyen de respecter l'identité bâtie et d'optimiser l'utilisation des sols.

Ainsi débattu et amélioré, le conseil municipal valide le PADD du PLU de Tolla.

Fait à Tolla, le 22/08/2022

Signature et tampon de la mairie

MAIRIE DE TOLLA
CORSE DU SUD

Le Maire de TOLLA
Dominique VINCENTI

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
02A-212003263-20250612-DELIBE162025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 16/06/2025
Publication : 16/06/2025
Pour l'autorité compétente par délégation

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE LA CORSE-DU-SUD

COMMUNE DE TOLLA

Extrait du registre n° 16/2025

des délibérations du conseil municipal

Séance du 12 juin 2025

Date de la convocation : 2 juin 2025

Nombre de conseillers en exercice : 11
Nombre de conseillers présents : 6
Nombre de conseillers représentés : 1
Nombre de conseillers absents : 4

L'an deux mille vingt-vingt, le 12 juin, à 15 heures, le conseil municipal de la commune de TOLLA, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire sous la présidence de Monsieur Dominique VINCENTI, Maire.

Membres présents : Joseph LEONZI, Erick CASALTA, Joseph CASANOVA, Mme. Mattea CASALTA, Mme. Dominique MARTINI, Dominique VINCENTI

Membres représentés : Mme. Annonciade CASALTA par Mme Mattea CASALTA

Membres absents : Jean- Baptiste SALVADORI, Ludovic MARTI, Mme. Marie-Cécile ROSSI, Johann THOUVENOT

Le quorum étant atteint, le conseil municipal peut délibérer.

Secrétaire de séance élu : Mme Mattea CASALTA

Ordre : PLAN LOCAL D'URBANISME - BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET PROJET

Le Maire rappelle en préambule aux membres du Conseil Municipal que par délibération en date du 12 octobre 2019, la révision générale du PLU de Tolla a été prescrite, et que dans cette délibération, le Conseil Municipal a précisé les objectifs de la procédure et définit les modalités de la concertation publique. Cette révision générale permet de mettre le document en compatibilité avec le PADDUC et avec les différentes évolutions législatives dont celle de Modernisation de la Loi Montagne.

Après avoir animer plusieurs séances de travail avec la population et les acteurs du territoire sous forme de réunions et d'ateliers thématiques, le Conseil Municipal a débattu des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Il est retranscrit dans la délibération du conseil municipal datant du 22/08/2022.

Ces orientations permettent à la commune de suivre une feuille de route qui place au cœur du projet la protection du cadre de vie et celle du patrimoine au sens large ; la dynamisation de son tissu

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
02A-212003263-20250612-DELIBE162025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 16/06/2025
Publication : 16/06/2025
Pour l'autorité compétente par délégation

économique et la protection de son environnement naturel. La commune a retenu comme socle de son projet « Vivre au village » car la particularité de Tolla a été de conserver son authenticité malgré la relative proximité d'Ajaccio. Epargnée par les effets de la périurbanisation, la commune s'attache à préserver ces atouts tout en ayant conscience de la nécessité de soutenir les installations de nouveaux ménages et les services à la population. C'est donc dans l'objectif d'accueillir une vingtaine d'habitants nouveaux que la commune se mobilise ; elle le fait par le biais de ses logements mais aussi en attendant de nouvelles constructions, ou encore en rénovant des logements vacants.

La traduction règlementaire du PADD s'effectue dans un zonage et le règlement rattaché. Ainsi, on notera une évolution à la baisse des zones urbaines qui s'expliquera par la mise en cohérence entre les besoins exprimés par le PADD et le zonage mais également par l'application de la nouvelle réglementation issue de la loi Climat et Résilience, qui impose une trajectoire dite « Zéro Artificialisation Nette ». Ainsi, le nouveau zonage du PLU maintient 6,34 ha en zone urbaine, 1415,93 ha en zone Agricole et 1627,72 ha en zone naturelle. Pour les zones urbaines, la baisse est de presque 9 ha. La zone U pourra accueillir de nouvelles constructions grâce à la densification mais aussi en profitant des parcelles plus favorables en limites périphériques. La mairie pourra porter des projets communaux mais elle attend aussi une dynamisation spontanée par le biais de projets privés.

Le PLU tel que proposé répond aux dispositions de la loi montagne, a intégré la gestion des risques naturels (incendie, inondation, mouvements de terrain et chutes de blocs), est compatible avec le SDAGE, respecte les protections environnementales et prend en compte la présence des équipements du barrage hydroélectrique. Il applique ainsi les servitudes en place et reporte l'AEP et les EBC déjà présents dans le PLU actuel. Il autorise les emplacements réservés selon les cas nécessaires en matière d'aménagement de voirie par exemple.

Le Maire présente ensuite le bilan de la concertation publique qui s'est déroulée du fur et à mesure de l'élaboration des différentes étapes du PLU et qui a été indispensable à la mise en forme définitive du projet.

Le maire rappelle que la concertation publique, obligatoire, s'est effectuée en application de l'article L 103-2 du code de l'urbanisme tout au long de la procédure d'élaboration et selon les modalités retenues par le conseil municipal. Cette concertation publique s'est déroulée comme suit :

- 1 Réunion publique : Un PLU c'est quoi ? le 23 avril 2022 animée par l'urbaniste,
- 1 Atelier avec promenade commentée dans le village le 18 juin 2022 avec l'urbaniste et la paysagiste,
- 1 Réunion de présentation du PADD le 26 août 2022 animée par l'urbaniste,
- 1 réunion publique en présence des architectes, paysagistes et urbanistes pour travailler le règlement des zones le 4 mars 2023,
- 1 Permanence avec des RDV individuels pour répondre au cas par cas le 19 Août 2023,
- Mise à disposition des documents au fur et à mesure de l'avancement, en mairie et sur le site web www.plu-corse.fr

Les habitants ont donc été informés de la mise à disposition des documents de travail par le biais du site mais également par voie de presse et d'affichage en mairie. Ils ont pu tout au long de la procédure consulter directement les services de la mairie et le bureau d'études et cela par mail, appels ou courriers pouvant donner lieu à des RDV.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
02A-212003263-20250612-DELIBE162025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 16/06/2025
Publication : 16/06/2025
Pour l'autorité compétente par délégation

Tous les éléments mis à disposition du public et les débats avec les populations ont fait apparaître les préoccupations suivantes :
- Comment vivre au village dans de bonnes conditions en évitant un « effet de périurbanisation » dans les mœurs, les modes de vie.
- La qualité architecturale et paysagère du village, le soin des espaces publics et des abords du lac ;
- La place des activités agricoles, et du tourisme dans le devenir du territoire.
- La protection de l'environnement forestier et naturel au sens large, en incluant les problématiques des risques naturels.

Les échanges ont été riches et les populations se sont montrées intéressées tout au long du processus en apportant des avis, en interrogeant les spécialistes et les élus. D'une réunion à une autre, certains participants ont renouvelé leur présence, ce qui a permis un suivi et une montée en puissance de la maîtrise du sujet. Les élus se sont joints à ces débats, ce qui leur a donné un sens plus abouti. La concertation publique avait ici une forme conviviale du fait de la petite communauté villageoise. Les échanges parfois animés ont toujours été constructifs.

A cette échelle, la connaissance du territoire permet une analyse fine de la situation foncière ; elle a conduit à des choix ciblés notamment aux abords immédiats du village ; les options initiales retenues pour créer des logements à l'année ont été abandonnées au bénéfice de parcelles plus centrées alors que les élus ont pu évaluer les difficultés d'acquisition. En abandonnant une urbanisation en discontinuité, la mairie favorise la vie au sein du village par la mobilisation du bâti existant et du foncier à moindre enjeux paysagers et écologiques.

La concertation publique a donc ainsi contribué à l'évolution du document tel qu'il est proposé en annexe. Si les débats ont soulevé des questions d'ordre général, les permanences sous forme de RDV individuels ont permis des ajustements et des adaptations des limites des zones urbaines en ajout comme en retrait. Ces échanges ont également permis d'améliorer le projet de règlement soit pour en améliorer la lisibilité soit pour apporter des compléments nécessaires.

De manière générale, les participants ont apprécié la démarche et la commune peut se satisfaire des résultats obtenus. La concertation publique a été proportionnée aux enjeux communaux, à sa taille en population et les moyens mis en œuvre adaptés aux publics visés dans le contexte rural qui caractérise la commune.

Le bureau d'études observe que le déroulement de la concertation du public a respecté les engagements de la délibération, que les conditions de sa mise en place ont été optimisées par la présence des élus et des administratifs, et que la qualité des échanges a été positive pour le PLU. Les populations ont été bien informées eu égard à la taille de la commune et à ses enjeux.

Le bilan de la concertation du public est au regard des éléments exposés ci-avant POSITIF au sens de l'intérêt général quand bien même certains pétitionnaires n'aient pas pu avoir satisfaction.

Les moyens d'information et de communication mis en œuvre ainsi que les périodes retenues ont été adaptés au territoire puisque à l'ensemble des réunions et permanences, les habitants étaient bien présents. Toutes les générations et catégories socio-professionnelles ont été représentées. Les personnes absentes ou vivant dans d'autres communes ont eu accès aux dossiers par voie dématérialisée par le site web du bureau d'études. Les nombreux échanges par écrit ou en direct reflètent la disponibilité des élus, des administratifs communaux et du bureau d'études.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
02A-212003263-20250612-DELIBE162025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 16/06/2025
Publication : 16/06/2025
Pour l'autorité compétente par délégation

Ordre : PLAN LOCAL D'URBANISME - BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET PROJET

Les diverses occasions d'échanges ont nourri le projet dès lors que les propositions étaient compatibles avec le contexte réglementaire puis avec le PADD débattu.
La concertation a également été l'occasion de rétablir une nouvelle étape dans la gestion communale qui prend la mesure des enjeux.

La concertation publique a été, dans toutes ses dimensions, vivante et a permis d'établir ainsi un bilan constructif et positif.

Les personnes souhaitant s'exprimer avant l'approbation du PLU peuvent encore le faire à l'occasion de la phase d'enquête publique qui suivra les délais impartis aux PPA pour émettre leur avis et préciser leur demande. L'agenda du PLU sera tenu à jour de la suite sur le site web du bureau d'études et des informations par voie de presse se poursuivront.

Ce bilan met donc fin à la concertation publique.

Le Maire précise enfin le contenu du dossier de PLU :
- Un rapport de présentation comportant l'Etat des lieux et les justifications du projet,
- Le PADD
- Le zonage et son règlement, les OAP.
- Les annexes sanitaires et servitudes.

A ce jour, le projet est finalisé après avoir été présentés aux PPA lors des différentes réunions de travail ; il doit être arrêté par le Conseil Municipal. Ce nouveau PLU révisé se substituera à celui en vigueur au moment de son approbation.

Malgré la volonté de préserver l'identité de la commune, le développement de celle-ci est nécessaire pour conserver son identité sans renoncer à une dynamique de développement, proportionnée et adaptée au profil communal. Ce document peut évoluer par différents moyens pour l'améliorer ou l'adapter à des nouveaux besoins. Le code de l'urbanisme prévoit différentes procédures en ce sens. Le PLU n'est pas voué à rester figé et pour cela des bilans réguliers seront faits par le conseil municipal.

LE CONSEIL MUNICIPAL :

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le code de l'Urbanisme et notamment ses articles L101-1 et 2, L151-1 et suivants, L153-1 et suivants, R151-2 et suivants, R153-3 et suivants ;
VU les articles L 103-2 à L 103-4 et L 103-6 du code de l'urbanisme relatifs à la concertation ;

VU la délibération du conseil municipal approuvant le PLU approuvé et en vigueur, le 07 août 2009;

VU la délibération du conseil municipal prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme le12/10/2019;

VU la délibération du 22/08/2022 relative au débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;

VU le projet de PLU mis à disposition des conseillers municipaux, notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement, les documents cartographiques associés et les annexes ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
02A-212003263-20250612-DELIBE162025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 16/06/2025
Publication : 16/06/2025
Pour l'autorité compétente par délégation

Ordre : PLAN LOCAL D'URBANISME - BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET PROJET

VU le bilan de la concertation présenté ci-dessus ;

Considérant l'intérêt pour la commune de réviser le PLU en vigueur depuis 2009 ;

Considérant que les modalités de concertation définies lors de la prescription de ce PLU, ont bien été mises en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration du PLU, avec un bilan positif de cette concertation ;

Considérant que les Personnes Publiques, les habitants et usagers, ont pu exprimer et formuler des remarques, que ce soit en réunion, lors de rencontres, par des courriers, des mails des appels, et sur les registres d'observation, permettant d'ajuster et d'améliorer le projet du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que l'ensemble des thématiques abordées lors de la concertation ont été examinées, et dans la mesure du possible, prises en compte dans le projet de PLU ;

Considérant qu'aucune opposition ne s'est exprimée sur le projet général ou sur la procédure,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

APPROUVE à l'unanimité, le bilan de la concertation présenté ci-dessus

ARRETE le projet de Plan Local d'Urbanisme de Tolla tel qu'annexé à la présente délibération ;

DECIDE de soumettre pour avis en application des articles L153-16 et 17 du code de l'urbanisme aux Personnes Publiques Associées à son élaboration mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme, ainsi qu'aux communes limitrophes et établissements publics de coopération intercommunale qui ont demandé à être consultés sur ce projet, et à la commission territoriale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CTPENAF) et à l'autorité environnementale conformément à l'article L.104-6 du code de l'urbanisme :

A l'Institut national de l'origine et de la qualité d'appellation d'origine contrôlée (INAO), et le Centre national de la propriété forestière (CRPF) prévus à l'article R.153-6 du Code de l'urbanisme;

DECIDE de soumettre le projet de PLU à enquête publique conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, à réception de l'ensemble des avis induits par les articles L.153-16, L.104-6, après les saisines ;

PRECISE que le dossier de projet PLU tel que présentement arrêté par le Conseil Municipal, sera tenu à la disposition du public en mairie de Tolla ;

AUTORISE M. le Maire à procéder à la saisine de la CTPENAF et à organiser une enquête publique relative au projet de PLU et à signer tout document relatif à ce dossier et à l'application de la présente délibération ;

CHARGE M. le Maire d'assurer, conformément à l'article R. 153-3 du code de l'Urbanisme, l'affichage de la présente délibération sur les panneaux prévus à cet effet en mairie de Tolla, pendant un mois ;

CHARGE M. le Maire, ou à défaut un adjoint, de conduire, mener à terme toute démarche et signer tout document relatif à cette opération ;

Une copie de la délibération arrêtant le projet de PLU sera adressée à M. le Préfet de Corse-du-Sud.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
02A-212003263-20250612-DELIBE162025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 16/06/2025
Publication : 16/06/2025
Pour l'autorité compétente par délégation

Copie certifiée conforme à l'original signé
Le Maire,

D. VINCENTI

Ainsi fait et délibéré les jours, mois, an que dessus ;
Au registre suivent les signatures.
Pour copie conforme.
Le Maire,

Cet acte peut faire l'objet de recours contentieux comme suit :

Contrôle du représentant de l'État : le présent acte peut être déféré en procédure normale devant le Tribunal administratif de Bastia dans un délai de 2 mois à compter de sa réception, par le Représentant de l'Etat exerçant un contrôle de légalité a posteriori

Recours des tiers : Toute personne physique ou morale peut exercer un recours pour excès de pouvoir (procédure de droit commun), mais elle peut aussi demander au Préfet de saisir le Tribunal administratif de Bastia. Elle peut aussi saisir dans ce même délai l'autorité locale auteur de l'acte, les services concernés et destinataires de cet acte. Dans tous les cas, la demande doit être faite dans un

'A-242000503-20250619-DCC2025-065-DE
:cusé certifié exécutoire
éception par le préfet : 08/07/2025
ublication : 20/06/2025
our l'autorité compétente par délégation

DEPARTEMENT DE LA CORSE DU SUD

COMMUNAUTE DE COMMUNES CELAVU PRUNELLI

SEANCE DU DIX NEUF JUIN DEUX MILLE VINGT CINQ

DELIBERATION N°DCC2025-065

Nombre de membres :
Afférents au conseil communautaire : **24**
En exercice : **24**
Qui ont pris part à la délibération :**14**
Absents :**9**
Pouvoir :**1**
Pour : **15**
Contre :**0**
Abstentions :**0**
Date de la convocation : **13 Juin 2025**
Date d'affichage :**20 Juin 2025**

L'an deux mille vingt-cinq, le dix neuf juin, à dix-huit heures quinze, le conseil communautaire de la communauté de communes Celavu Prunelli, s'est réuni sous la présidence de M. Noël Dominique LIVRELLI, en son siège.

Etaient présents : Félix BRUSCHI, Monique CHIOCCA, Jean-Baptiste GIFFON, Jean-Luc GIOCANTI, Madeleine GUGLIELMI, Noël Dominique LIVRELLI, Thérèse MALU, Jean-Baptiste MAZZACAMI, Paul MAZZACAMI, Jean-Jacques MURACCIOLI, Marie France ORSONI, Antoine OTTAVI, Antoine PELLEGRINETTI, Dominique VINCENTI.
Etaient absents : Pierre François BELLINI, François CHIARASINI, Corinne DIANI, Gabrielle FOLACCI, Ange-Marie GAMBARELLI, Achille MARTINETTI, Catherine MAZZACAMI, Patrick NANNI, Pierre POLI
Absents représentés : Roselyne FOLACCI (par M. GUGLIELMI).
Secrétaire de séance élue : Madeleine GUGLIELMI

OBJET : PLAN LOCAL D'URBANISME - BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET PROJET

Le Président rappelle en préambule aux membres du Conseil Communautaire que par délibération du Conseil municipal de Tolla en date du 12 octobre 2019, la révision générale du PLU de Tolla a été prescrite, et que dans cette délibération, le Conseil Municipal a précisé les objectifs de la procédure et définit les modalités de la concertation publique. Cette révision générale permet de mettre le document en compatibilité avec le PADDUC et avec les différentes évolutions législatives dont celle de Modernisation de la Loi Montagne.

Après avoir animer plusieurs séances de travail avec la population et les acteurs du territoire sous forme de réunions et d'ateliers thématiques, le Conseil Municipal a débattu des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Il est retranscrit dans la délibération du conseil municipal datant du 22/08/2022.

Ces orientations permettent à la commune de suivre une feuille de route qui place au cœur du projet la protection du cadre de vie et celle du patrimoine au sens large ; la dynamisation de son tissu économique et la protection de son environnement naturel. La commune a retenu comme socle de son projet « Vivre au village » car la particularité de Tolla a été de conserver son authenticité malgré la relative proximité d'Ajaccio. Epargnée par les effets de la périurbanisation, la commune s'attache à préserver ces atouts tout en ayant conscience de la nécessité de soutenir les installations de nouveaux ménages et les services à la population. C'est donc dans l'objectif d'accueillir une vingtaine d'habitants nouveaux que la commune se mobilise ; elle le fait par le biais de ses logements mais aussi en attendant de nouvelles constructions, ou encore en rénovant des logements vacants.

La traduction règlementaire du PADD s'effectue dans un zonage et le règlement rattaché. Ainsi, on notera une évolution à la baisse des zones urbaines qui s'expliquera par la mise en cohérence entre les besoins exprimés par le PADD et le zonage mais également par l'application de la nouvelle

42000503-20250619-DCC2025-065-DE
é certifié exécutoire
tion par le préfet : 08/07/2025
ation : 20/06/2025
'autorité compétente par délégation

réglementation issue de la loi Climat et Résilience, qui impose une trajectoire dite « Zéro Artificialisation Nette ». Ainsi, le nouveau zonage du PLU maintient 6,34 ha en zone urbaine, 1415,93 ha en zone Agricole et 1627,72 ha en zone naturelle. Pour les zones urbaines, la baisse est de presque 9 ha. La zone U pourra accueillir de nouvelles constructions grâce à la densification mais aussi en profitant des parcelles plus favorables en limites périphériques. La mairie pourra porter des projets communaux mais elle attend aussi une dynamisation spontanée par le biais de projets privés.

Le PLU tel que proposé répond aux dispositions de la loi montagne, a intégré la gestion des risques naturels (incendie, inondation, mouvements de terrain et chutes de blocs), est compatible avec le SDAGE, respecte les protections environnementales et prend en compte la présence des équipements du barrage hydroélectrique. Il applique ainsi les servitudes en place et reporte l'AFP et les EBC déjà présents dans le PLU antérieur. Il actualise les emplacements réservés selon les besoins nouveaux en matière d'aménagement de voirie par exemple.

Le Président présente ensuite le bilan de la concertation publique qui s'est déroulée au fur et à mesure de l'élaboration des différentes étapes du PLU et qui a été indispensable à la mise en forme définitive du projet.

Le Président rappelle que la concertation publique, obligatoire, s'est effectuée en application de l'article L 103-2 du code de l'urbanisme tout au long de la procédure d'élaboration et selon les modalités retenues par le conseil municipal. Cette concertation publique s'est déroulée comme suit :

- 1 Réunion publique : Un PLU c'est quoi ? le 23 avril 2022 animée par l'urbaniste,
- 1 Atelier avec promenade commentée dans le village le 18 juin 2022 avec l'urbaniste et la paysagiste,
- 1 Réunion de présentation du PADD le 26 août 2022 animée par l'urbaniste,
- 1 réunion publique en présence des architectes, paysagistes et urbanistes pour travailler le règlement des zones le 4 mars 2023,
- 1 Permanence avec des RDV individuels pour répondre au cas par cas le 19 Août 2023,
- Mise à disposition des documents au fur et à mesure de l'avancement, en mairie et sur le site web www.plu-corse.fr

Les habitants ont donc été informés de la mise à disposition des documents de travail par le biais du site mais également par voie de presse et d'affichage en mairie. Ils ont pu tout au long de la procédure consulter directement les services de la mairie et le bureau d'études et cela par mail, appels ou courriers pouvant donner lieu à des RDV.

Tous les éléments mis à disposition du public et les débats avec les populations ont fait apparaître les préoccupations suivantes :

- Comment vivre au village dans de bonnes conditions en évitant un « effet de périurbanisation » dans les mœurs, les modes de vie.
- La qualité architecturale et paysagère du village, le soin des espaces publics et des abords du lac ;
- La place des activités agricoles, et du tourisme dans le devenir du territoire.
- La protection de l'environnement forestier et naturel au sens large, en incluant les problématiques des risques naturels.

Les échanges ont été riches et les populations se sont montrées intéressées tout au long du processus en apportant des avis, en interrogeant les spécialistes et les élus. D'une réunion à une autre, certains participants ont renouvelé leur présence, ce qui a permis un suivi et une montée en puissance de la maîtrise du sujet. Les élus se sont joints à ces débats, ce qui leur a donné un sens plus abouti. La

A-242000503-20250619-DCC2025-065-DE
ccusé certifié exécutoire
éception par le préfet : 08/07/2025
ublication : 20/06/2025
our l'autorité compétente par délégation

concertation publique avait ici une forme conviviale du fait de la petite communauté villageoise. Les échanges parfois animés ont toujours été constructifs.

A cette échelle, la connaissance du territoire permet une analyse fine de la situation foncière ; elle a conduit à des choix ciblés notamment aux abords immédiats du village ; les options initiales retenues pour créer des logements à l'année ont été abandonnées au bénéfice de parcelles plus centrées alors que les élus ont pu évaluer les difficultés d'acquisition. En abandonnant une urbanisation en discontinuité, la mairie favorise la vie au sein du village par la mobilisation du bâti existant et du foncier à moindre enjeux paysagers et écologiques.

La concertation publique a donc ainsi contribué à l'évolution du document tel qu'il est proposé en annexe. Si les débats ont soulevé des questions d'ordre général, les permanences sous forme de RDV individuels ont permis des ajustements et des adaptations des limites des zones urbaines en ajout comme en retrait. Ces échanges ont également permis d'améliorer le projet de règlement soit pour en améliorer la lisibilité soit pour apporter des compléments nécessaires.

De manière générale, les participants ont apprécié la démarche et la commune peut se satisfaire des résultats obtenus. La concertation publique a été proportionnée aux enjeux communaux, à sa taille en population et les moyens mis en œuvre adaptés aux publics visés dans le contexte rural qui caractérise la commune.

Le bureau d'études observe que le déroulement de la concertation du public a respecté les engagements de la délibération, que les conditions de sa mise en place ont été optimisées par la présence des élus et des administratifs, et que la qualité des échanges a été positive pour le PLU. Les populations ont été bien informées eu égard à la taille de la commune et à ses enjeux.

Le bilan de la concertation du public est au regard des éléments exposés ci-avant POSITIF au sens de l'intérêt général quand bien même certains pétitionnaires n'aient pas pu avoir satisfaction.

Les moyens d'information et de communication mis en œuvre ainsi que les périodes retenues ont été adaptés au territoire puisque à l'ensemble des réunions et permanences, les habitants étaient bien présents. Toutes les générations et catégories socio-professionnelles ont été représentées. Les personnes absentes ou vivant dans d'autres communes ont eu accès aux dossiers par voie dématérialisée par le site web du bureau d'études. Les nombreux échanges par écrit ou en direct reflètent la disponibilité des élus, des administratifs communaux et du bureau d'études.

Les diverses occasions d'échanges ont nourri le projet dès lors que les propositions étaient compatibles avec le contexte réglementaire puis avec le PADD débattu.
La concertation a également été l'occasion de rétablir une nouvelle étape dans la gestion communale qui prend la mesure des enjeux.

La concertation publique a été, dans toutes ses dimensions, vivante et a permis d'établir ainsi un bilan constructif et positif.

Les personnes souhaitant s'exprimer avant l'approbation du PLU peuvent encore le faire à l'occasion de la phase d'enquête publique qui suivra les délais impartis aux PPA pour émettre leur avis et préciser leur demande. L'agenda du PLU sera tenu à jour de la suite sur le site web du bureau d'études et des informations par voie de presse se poursuivront.

Ce bilan met donc fin à la concertation publique.

Le Président précise enfin le contenu du dossier de PLU :

- Un rapport de présentation comportant l'Etat des lieux et les justifications du projet,
- Le PADD

?42000503-20250619-DCC2025-065-DE
sé certifié exécutoire
ɔtion par le préfet : 08/07/2025
:ation : 20/06/2025
l'autorité compétente par délégation

- Le zonage et son règlement, les OAP.
- Les annexes sanitaires et servitudes.

A ce jour, le projet est finalisé après avoir été présentés aux PPA lors des différentes réunions de travail ; il doit être arrêté par le Conseil Communautaire. Ce nouveau PLU révisé se substituera à celui en vigueur au moment de son approbation.
Monsieur le Président, comme Monsieur le Maire de Tolla, souhaite que ce PLU a fort caractère patrimonial permette au territoire de conserver son identité sans renoncer à une dynamique de développement, proportionnée et adaptée au profil communal. Ce document peut évoluer par différents moyens pour l'améliorer ou l'adapter à des nouveaux besoins. Le code de l'urbanisme prévoit différentes procédures en ce sens. Le PLU n'est pas voué à rester figé et pour cela des bilans réguliers seront faits par le conseil communautaire et municipal.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE :

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le code de l'Urbanisme et notamment ses articles L101-1 et 2, L151-1 et suivants, L153-1 et suivants, R151-2 et suivants, R153-3 et suivants ;
VU les articles L 103-2 à L 103-4 et L 103-6 du code de l'urbanisme relatifs à la concertation ;

VU la délibération du conseil municipal approuvant le PLU approuvé et en vigueur, le 07 août 2009 ;

VU la délibération du conseil municipal prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme le12/10/2019 ;

VU la délibération du 22/08/2022 relative au débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;

VU l'arrêté préfectoral n°2A-2025-06-06-00001 du 6 juin 2025 portant modification de l'arrêté n°2A-2025-05-26-00001 du 26 mai 2025, portant modifications statutaires de la communauté de communes du Celavu Prunelli en matière de PLU, documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ;

VU le projet de PLU mis à disposition des conseillers municipaux et communautaires, notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement, les documents cartographiques associés et les annexes ;

VU le bilan de la concertation présenté ci-dessus ;

Considérant l'intérêt pour la commune de réviser le PLU en vigueur depuis 2009 ;

Considérant que les modalités de concertation définies lors de la prescription de ce PLU, ont bien été mises en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration du PLU, avec un bilan positif de cette concertation ;

Considérant que les Personnes Publiques, les habitants et usagers, ont pu exprimer et formuler des remarques, que ce soit en réunion, lors de rencontres, par des courriers, des mails des appels, et sur les registres d'observation, permettant d'ajuster et d'améliorer le projet du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que l'ensemble des thématiques abordées lors de la concertation ont été examinées, et dans la mesure du possible, prises en compte dans le projet de PLU ;

Considérant qu'aucune opposition ne s'est exprimée sur le projet général ou sur la procédure,

'A-242000503-20250619-DCC2025-065-DE
:cusé certifié exécutoire
éception par le préfet : 08/07/2025
ublication : 20/06/2025
our l'autorité compétente par délégation

Le conseil communautaire, ouï l'exposé du Président, après en avoir délibéré :

APPROUVE à l'unanimité, le bilan de la concertation présenté ci-dessus

ARRETE le projet de Plan Local d'Urbanisme de Tolla tel qu'annexé à la présente délibération ;

DECIDE de soumettre pour avis en application des articles L153-16 et 17 du code de l'urbanisme aux Personnes Publiques Associées à son élaboration mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme, ainsi qu'aux communes limitrophes et établissements publics de coopération intercommunale qui ont demandé à être consultés sur ce projet, et à la commission territoriale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CTPENAF) et à l'autorité environnementale conformément à l'article L.104-6 du code de l'urbanisme :

A l'Institut national de l'origine et de la qualité d'appellation d'origine contrôlée (INAO), et le Centre national de la propriété forestière (CRPF) prévus à l'article R.153-6 du Code de l'urbanisme ;

DECIDE de soumettre le projet de PLU à enquête publique conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, à réception de l'ensemble des avis induits par les articles L.153-16, L.104-6, après les saisines ;

PRECISE que le dossier de projet PLU tel que présentement arrêté par le Conseil communautaire, sera tenu à la disposition du public en mairie de Tolla ;

AUTORISE M. le Président à procéder à la saisine de la CTPENAF et à organiser une enquête publique relative au projet de PLU et à signer tout document relatif à ce dossier et à l'application de la présente délibération ;

CHARGE M. le Président d'assurer, conformément à l'article R. 153-3 du code de l'Urbanisme, l'affichage de la présente délibération sur les panneaux prévus à cet effet en mairie de Tolla et au siège de la communauté de communes, ainsi que d'assurer sa publication sur le site Internet www.celavu-prunelli.fr, pendant un mois ;

CHARGE M. le Président, de conduire, mener à terme toute démarche et signer tout document relatif à cette opération ;

Une copie de la délibération arrêtant le projet de PLU sera adressée à M. le Préfet de Corse-du-Sud.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an et ont signé au registre des délibérations les membres présents.

Pour copie conforme

Le secrétaire de séance
Madeleine GUGLIELMI

Le Président
Noël-Dominique LIVRELLI

La présente délibération fera l'objet d'une publication sous forme électronique sur le site internet de la Communauté de Communes Celavu-Prunelli.

Conformément à l'article R 421-1 du code de justice administrative, il est rappelé que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bastia dans un délai de 2 mois à compter de sa mesure de publicité. Le tribunal administratif de Bastia peut être saisi via l'application "Télérecours citoyens", accessible depuis l'adresse ci-après : www.telerecours.fr

42000503-20250619-DCC2025-065-DE

é certifié exécutoire

tion par le préfet : 08/07/2025
ation : 20/06/2025

autorité compétente par délégation

PRÉFET
DE LA CORSE-
DU-SUD
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires
Service aménagement et cohésion des territoires

Ajaccio, le 08 OCT. 2025

Le préfet de Corse,
préfet de la Corse-du-Sud
à
Monsieur Dominique VINCENTI
Maire de Tolla
20117 Tolla

Objet : Projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté de Tolla – Avis des services de l'État.
N°154/DDT/SACT/2025.
Réf : Délibération arrêtant le projet de PLU en date du 12 juin 2025.

PJ : Avis des services de l'État.

Dans le cadre de la procédure de révision générale de votre Plan Local d'Urbanisme, vous m'avez fait parvenir un projet arrêté, transmis en préfecture le 23 juillet 2025. Conformément aux dispositions de l'article R.153-11 du Code de l'urbanisme, les services de l'État ont trois mois pour faire connaître leur avis sur ce document.

Vous trouverez en pièce jointe du présent courrier, l'avis des services de l'État sur votre projet de PLU qui comporte une réserve et trois principales remarques qu'il s'agira d'intégrer. La réserve porte sur la nécessité d'intégrer les aléas liés aux risques naturels dans le zonage réglementaire. Cela concerne notamment la prise en compte de la révision de l'aléa inondation du PPRI du Prunelli, qui devra être reportée dans le document, y compris pour les secteurs du village partiellement concernés par un aléa modéré.

Je vous saurais gré, par ailleurs, de bien vouloir me faire parvenir le certificat d'affichage en mairie et l'extrait de parution dans la presse conformément aux dispositions de l'article 3 de l'arrêté susvisé.

Je vous rappelle également qu'il convient de procéder à la publication du document d'urbanisme sur le Géoportail de l'urbanisme, conformément à l'article L.133-1 du Code de l'urbanisme. Cette formalité est indispensable pour assurer le caractère exécutoire et l'opposabilité du document.

Le préfet
Eric JALO...

PRÉFET
DE LA CORSE-
DU-SUD
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires
Service Aménagement et Cohésion des Territoires

AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT

portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de TOLLA

En préambule, il convient de préciser que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été arrêté par délibération du conseil municipal en date du 12 juin 2025. Cet arrêt du PLU est la conclusion d'une démarche de révision de PLU engagée depuis 2019 par la commune.

Le présent document synthétise l'avis des services de l'État sur le projet de révision de PLU reçu en préfecture le **23 juillet 2025**. Il convient de préciser que cette consultation a été réalisée par la communauté de communes du Celavu Prunelli compte tenu du transfert de compétences réalisée avant l'été 2025.

Synthèse :

Le présent projet de PLU conduit à émettre 1 réserve et 3 principales remarques.

La réserve concerne la nécessité d'intégrer dans le zonage réglementaire les aléas relatifs aux risques naturels. En particulier, cela concerne la révision de l'aléa du PPRI du Prunelli qu'il conviendra de reporter, y compris au sein du village en partie impactée par l'aléa modéré.

Les principales remarques sont :

1° Intégrer les secteurs Nt1 et Nt3 dans des OAP sectorielles (ou en complémentant l'OAP « les abords du lac »), en travaillant en particulier la séquence évitement/réduction

2° Revoir la comptabilité entre l'OAP trame verte et bleue et les aménagements prévus par les secteurs U et Nt

3° Réviser le nombre et l'emplacement des sites archéologiques présents sur la commune

D'autres remarques sont détaillées dans le présent avis.

En conclusion, l'avis de l'État sur le projet de révision du PLU de Tolla est favorable sous réserve que soit prises en compte la réserve et les remarques sus-visées dans le présent document.

I – Principes généraux : Analyse du projet au regard des exigences posées par les articles L. 101-1 et L. 101-2 du Code de l'urbanisme et des orientations des documents de normes supérieures

La commune de Tolla priorise à travers son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) 5 axes stratégiques :

- Vivre au village : une politique adaptée pour dynamiser tout en préservant l'esprit des lieux et le mode de vie.
- Cadre de vie : mieux vivre dans un cadre préservé
- Le lac, atout majeur du développement du territoire et de la qualité du cadre de vie
- Politique environnementale : de nouveaux défis à anticiper
- Politique de gestion de la consommation de l'espace : renforcer les lieux de vie harmonieusement

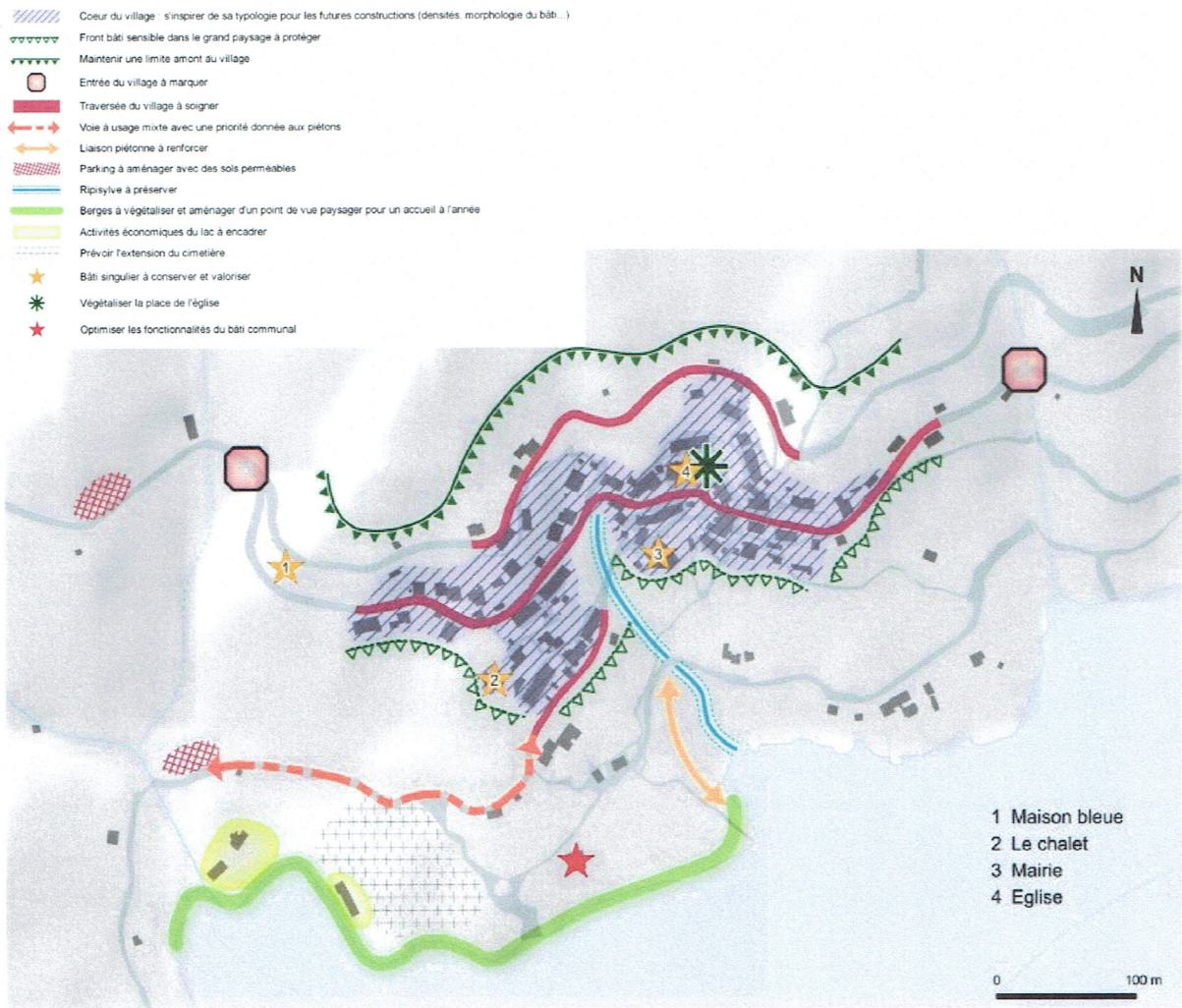


figure 1 : extrait PADD PLU arrêté

1 – Développement urbain maîtrisé :

L'objectif est d'assurer l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, permettre le renouvellement urbain et le développement urbain maîtrisé, favoriser la restructuration des espaces urbanisés et la revitalisation des centres urbains et ruraux, lutter contre l'étalement urbain.

1.1. Le projet démographique et les objectifs de production de logements

La commune de Tolla vise une augmentation de 30 habitants d'ici 2035. Si la population a connu une légère augmentation entre 2011 et 2016 (+2,4 %), elle diminue légèrement entre 2016 et 2022 (-0,8%).

Deux hypothèses ont été étudiées dans le cadre du PLU : une fondée sur l'évolution de 2011 à 2016 (soit + 33 personnes d'ici 2035) et une moins optimiste avec la création d'un ménage par an d'ici 2035 (soit + 20 personnes d'ici 2035).

La commune a finalement retenu le scénario le plus optimiste. En tenant compte d'un taux moyen de 1,53 personnes par logement (chiffre en accord avec les données INSEE de 2023), le projet de PLU conduit à la création de 21 logements supplémentaires en résidence principale.

Avec un potentiel mobilisable de 53 logements identifiés par le projet de PLU, cela conduirait à 32 logements en résidences secondaires ou occasionnelles. Ainsi, un rééquilibrage serait légèrement amorcé par la commune en ayant recours notamment au droit de préemption urbain. Il convient toutefois de préciser que les résidences secondaires sont devenues majoritaires dès le début des années 80. Il n'est pas précisé la part de résidences occasionnelles correspondant à des projets familiaux possédant des terres sur la commune et souhaitant revenir régulièrement au village, en particulier en période estivale.

L'outil de servitude de résidence principale n'a pas été retenu à ce stade par la commune. Si l'actuel PLU en vigueur, présentant des possibilités de construction bien plus importantes que le projet de révision, n'a finalement pas généré de pression foncière particulière, un bilan régulier de la mise en œuvre de la révision du PLU serait opportun pour étudier la possibilité de recourir à l'outil de servitude de résidence principale. En effet, ce dernier permettrait de s'assurer, pour les nouvelles constructions, de l'implantation pérenne de ménages au sein de la commune d'ici 2035 pour répondre au premier objectif du PADD.

Cet objectif de production de logements se fera au sein des espaces bâtis dans les zones « U » (zones UD, UV et UVp) en densification dans les dents creuses et/ou en extension des zones urbanisées. Aucune zone AU n'est proposée par le projet de PLU.

1.2. Définition des formes urbaines

Pour répondre aux besoins de 53 logements estimés par la commune, il est nécessaire d'identifier les secteurs pouvant être densifiés et/ou étendus.

Conformément à la loi Montagne et à l'article L.122-5 du Code de l'urbanisme, les extensions de l'urbanisation doivent se réaliser en continuité des bourgs, villages, hameaux et groupes constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

Aussi, le dossier propose une seule forme urbaine : le village de Tolla.

1.3 Extensions urbaines / capacité actuelles et de densification

Selon les chiffres du dossier, le projet de PLU compte :

Propositions de zones U (densification) : 0,2 ha

Propositions de zones U (extension) : 1,86 ha[1] (dont 0,16 liés aux permis délivrés depuis 2021)

Toutefois, il n'est pas comptabilisé les espaces suivants :

- la parcelle 73 classée en Nt3 à l'entrée du village destinée à une aire de jeux et représentant 4 000 m² :



figure 2 : parcelle 73 en Nt3

- l'extrémité de la parcelle 70 classée en Nt1 (au bord du lac) destinée également au stationnement et représentant environ 2 000 m² en violet ci-dessous) :

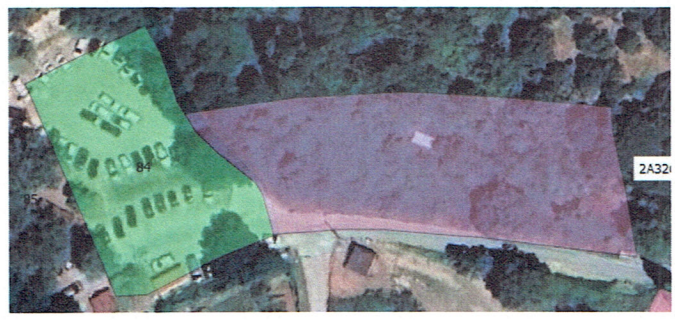


figure 3 : parcelle 70 en Nt1

On peut regretter que cette zone n'ait pas été développée dans l'OAP thématique consacrée aux abords du lac dont la qualité est à souligner[2].

A noter également les zonages Nt2 (extension du cimetière de 2 500 m²) et Nt5 destinée à la station d'épuration (environ 2000 m²).

1 Page 74 du rapport « justification et impacts »
2 En particulier le schéma de principe de la page 9 de l'OAP consacré au lac de Tolla

Il convient toutefois de souligner la réduction très importante des possibilités actuellement offertes par le PLU en vigueur avec 11 ha retirés des zones U :

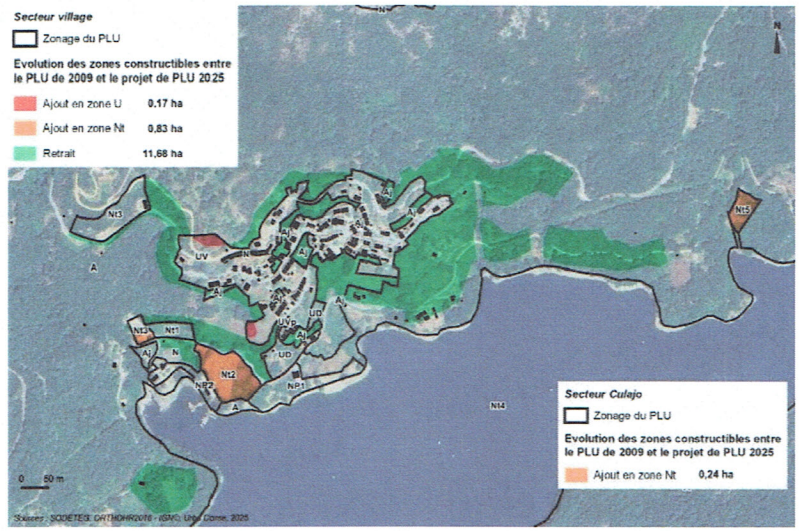


figure 4 : impact de la révision du PLU sur les zones actuellement opposables

Une analyse complémentaire de la DDT à partir du SIG transmis conduit à 1,5 ha en extension urbaine en zone U.

Si on ajoute les 0,16 ha liés aux permis délivrés depuis 2021 et a minima les 6 000 m² liés aux zones de stationnement/aire de jeux, le projet de PLU mobilise 2,26 ha en extension urbaine.

1.4. La consommation des espaces naturels et réduction de l'étalement urbain.

Le projet de zonage affiche donc **2,26 ha** considérés comme des extensions urbaines au sens du décret du 27 novembre 2023 (intégrant uniquement les parcelles en extension urbaine et les parcelles supérieures à 2 500 m² situées en zones U).

Trajectoire « Zéro Artificialisation Nette »

Le portail de l'artificialisation fixe une consommation de référence d'ENAF à hauteur de 0,2 ha sur la période 2011-2021. Cependant, la loi climat et résilience et la circulaire du 31 janvier 2024[3], prévoient que la commune ne peut pas être privée d'un minimum d'1 ha. De plus, compte tenu qu'il n'est pas défini d'objectif chiffré pour la Corse en 2031, seule la tendance doit être appréciée. Celle-ci est bien entendu dépendante des besoins définis par la commune.

Il est également nécessaire de prendre en compte la réduction importante de consommation d'ENAF associée à la révision du PLU.

3 La baisse de –50 % ne s'applique pas automatiquement à la Corse à l'échéance de 2031 mais la tendance en termes de réduction et l'objectif du zéro artificialisation nette d'ici 2050 sont opposables. Pour les communes ayant peu consommé sur la période 2011-2021, un maximal d'1 ha a été proposé au niveau national conformément à l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 modifié le 22 juillet 2023

Ainsi, afin de limiter la fragilité juridique (sans pouvoir la garantir), il est préconisé de retravailler les zones Nt1 et Nt3 en proposant un aménagement permettant de limiter la consommation d'ENAF conformément aux guides[4] relatifs au ZAN. En effet, si les surfaces de stationnement seront comptabilisées, les secteurs évités/préservés ou aménagés en jardins/parcs pourront être décomptés.

Ainsi **un objectif de consommation inférieur à 2 ha pourrait être recherché par la commune à l'horizon 2035 sans compromettre les objectifs du PADD**. Pour y parvenir, il est nécessaire soit de recourir à une OAP sectorielle pour la zone Nt3 soit de compléter l'OAP « le lac et ses abords » pour le secteur Nt1 (le cas échéant avec les réflexions en cours sur l'élaboration du PLUi, notamment sur la partie stationnement) en travaillant sur la séquence évitement/réduction.

Pour le secteur Nt3, cela paraît d'autant plus important qu'il pourrait être considéré, en fonction du contenu détaillé de la future OAP, en discontinuité de l'urbanisation existante.

Enfin, il conviendra d'estimer l'emprise de l'emplacement réservé n°2 lié à l'élargissement de la voirie qui pourrait intervenir dans la consommation d'ENAF si le projet est réalisé avant 2035[5].

2 – La Consommation foncière :

L'objectif est de garantir une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières.

Compte tenu de la présence d'activités pastorales dominantes, la commune de Tolla a mis en place une association foncière pastorale (AFP). Ainsi, selon les éléments du dossier, la zone A proposée, d'une surface de 902 ha, trouve son fondement dans l'existence d'une châtaigneraie de cette AFP mais aussi dans le rapport de compatibilité avec le PADDUC.

Selon le registre parcellaire graphique (RPG) **de 2022**, les espaces agricoles actuels (déclarés) **représentent 789,2 hectares**, soit environ 32 % **du territoire communal.**

2.1. Espaces stratégiques agricoles (ESA) et Espace Ressource pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT)

Les espaces stratégiques agricoles (ESA) identifiés au PADDUC sont constitués d'espaces à forte potentialité agronomique : cultivables et mécanisables, pastoraux, équipés ou avec un projet d'irrigation. Par défaut, les parcelles d'un ESA ont vocation à être classées en A et non en zone U ou AU.

Toutefois, le PADDUC a retenu 35 ha (cartographiés en 2020) pour la commune. Le projet de PLU propose quant à lui **45 ha**, soit 10 ha supplémentaires. Il convient de préciser que le projet de PLU n'impacte que 0,64 ha d'ESA réels[6] identifiés et 2,20 ha d'ERPAT comme le montre la figure ci-après :

4 https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/bibliographie/fascicules-mise-en-oeuvre-la-reforme-zan

5 Seul projet (si on excepte l'extension du cimetière) qui pourrait consommer des ENAF en tant qu'emplacement réservé, les autres étant consacrés à la création de sentiers de randonnée (à partir de la page 57 du dossier justificatif)

6 Ceux caractérisés par le bureaux d'études

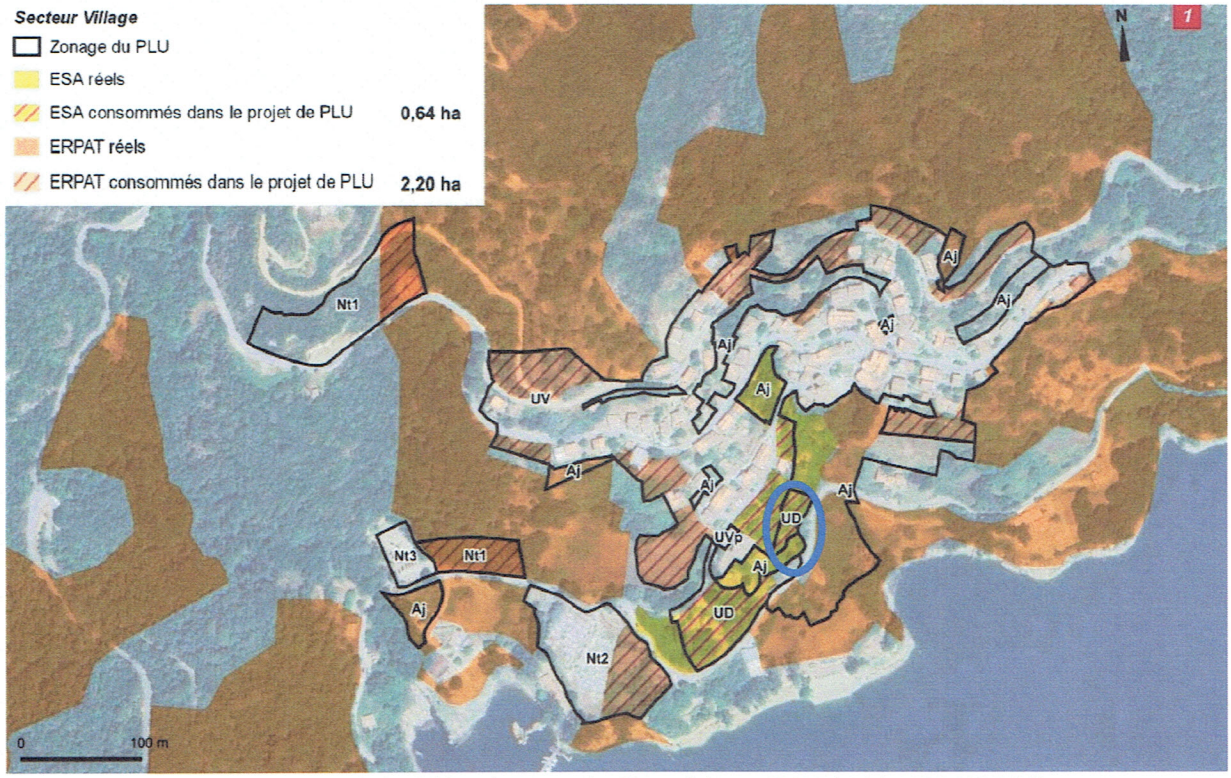


figure 5 : impact de la révision du PLU sur les ESA « réels » et ERPAT (en bleu ESA PADDUC)

Il convient de préciser que la couche ESA réels proposée par la commune intègre, pour la partie du village, le zonage ESA PADDUC. Ainsi la consommation ESA PADDUC (en bleu ci-dessus) est réduite à 1 200 m² en aval de la partie bâtie, à cheval entre UD et UV.

On peut noter notamment le classement en Aj proposé par la commune permettant de protéger les anciennes terrasses du village représentant environ 2,35 ha[7].

Concernant le RPG, seules les extrémités des parcelles 61 et 2 sont concernées. La parcelle 61 provient de la demande de l'exploitant agricole pour une résidence principale et un atelier de transformation, autant d'éléments contribuant aux objectifs du PADD.
Il n'est toutefois rien précisé concernant la parcelle 2.

Concernant la consommation des ESA et ERPAT définis par le PADDUC, le projet de PLU amène peu de remarques compte tenu des restitutions proposées par la révision[8].

Toutefois, il paraît important de compléter le dossier pour préciser comment ont été caractérisés les 10 ha supplémentaires d'ESA proposés par la commune en ESA.

Enfin, il est attendu des justifications sur la consommation de l'extrémité de la parcelle 2 en lien avec l'exploitant agricole. Dans le cas contraire, une redélimitation de la zone UV sera nécessaire.

L'avis de la CTPENAF (Commission Territoriale pour la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) devra être joint au dossier d'enquête publique.

7 Page 55 du dossier justificatif
8 Page 48 du dossier CTPENAF

2.2. Aire AOP (Appellation d'Origine Protégée)

La commune est incluse dans plusieurs périmètres bénéficiant d'une identification d'une origine de qualité.

- AOP « Coppa de Corse », AOP « Prisuttu » et AOP « Lonzo de Corse »
- AOP « Farine de châtaigne Corse »
- AOP « Miel de Corse »

La totalité de la commune est concernée par les 2 AOP.

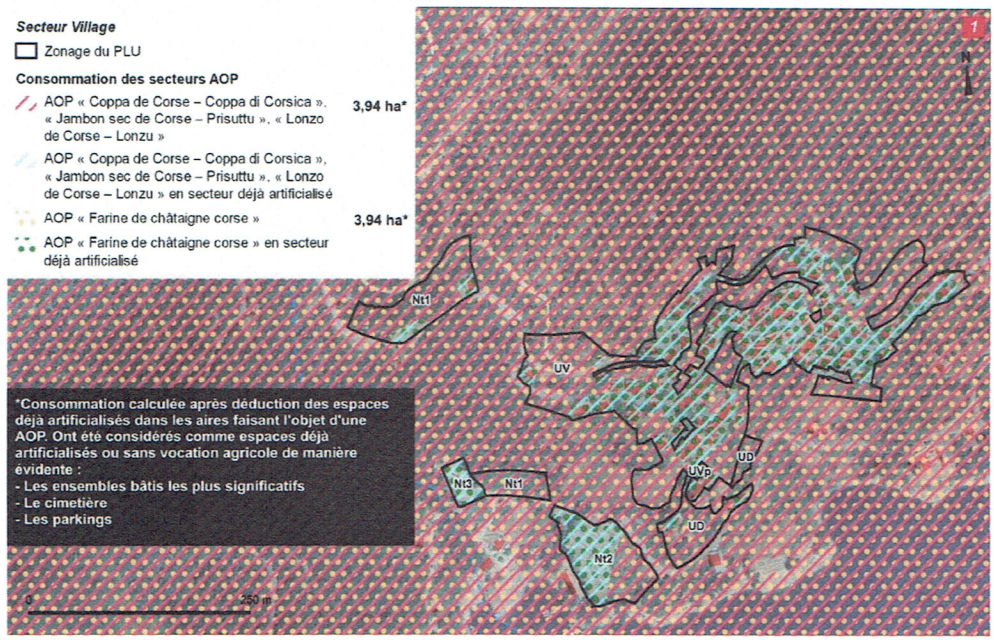


Figure 6 : dossier CTPENAF (p 41)

L'avis de l'INAO, consultée sur le PLU arrêté, devra être joint au dossier d'enquête publique.

3 – La protection des milieux naturels :

L'objectif est de préserver la biodiversité, les écosystèmes, les espaces verts et les continuités écologiques et de mettre en œuvre au besoin la remise en bon état écologique des milieux.

Le projet de PLU n'impacte pas les enjeux du site Natura 2000 situé à proximité (vallée d' Ese et du Prunelli) au regard de l'habitat de l'avifaune.

Il en est de même pour la ZNIEFF de type 1 « Galerie du barrage et Gorges (falaises) du Prunelli » non impactée par la révision du zonage.

Concernant la trame verte et bleue, la commune y consacre une OAP spécifique. A la lecture de celle-ci, une grande partie du secteur du village a été classée en terrains agricoles et associée à la trame verte :

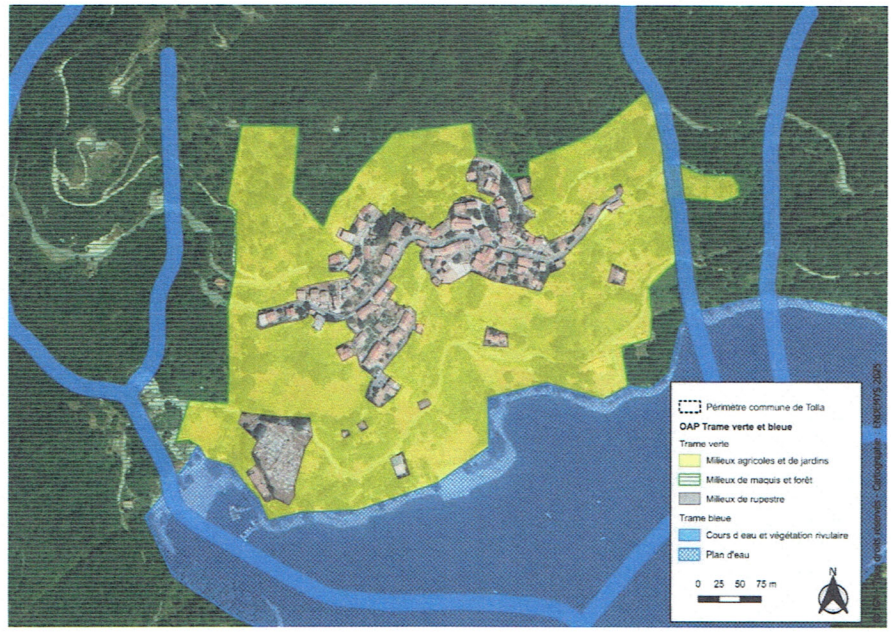


Figure 7 : Trame verte et bleue

Cette OAP demande à préserver les 3 milieux identifiés par le bureau d'études (milieux agricoles, jardins, maquis, forêts...) et à le traduire précisément sous forme cartographique.

Une incohérence semble exister dans l'OAP trame verte et bleue. Si l'exercice cartographique a en partie été réalisé par la commune en classant une partie du village en N ou Aj, une partie des parcelles identifiées en figure 7 sont classés en UD et UV. Les projets situés en Nt1 et Nt3 sont également concernés.

Par conséquent, il convient, en application de l'article L371-1 du code de l'environnement, de compléter l'OAP trame verte et bleue afin d'identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques. Cela permettra de justifier les raisons qui ont conduit à classer en N ou A certaines parcelles du village et d'autres maintenus en U (à l'exception des parcelles Aj où la justification est présente).

Dans tous les cas, cette OAP Trame verte et Bleue confirme la nécessité de travailler sur la séquence évitement/réduction des secteurs Nt1 et Nt3 du PLU.

Enfin, le dossier est **soumis à évaluation environnementale** intégrée au rapport de présentation du projet de PLU. La mission Régionale (MRAe) a été consultée sur le dossier et son avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Rappelons que conformément aux L.113-1 du Code de l'urbanisme, la commune a également fait le choix de préserver les Espaces Boisés Classés (EBC) de l'actuel PLU. Ils figurent au plan de zonage.

4 – La protection du patrimoine et des paysages :

L'objectif est la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel et la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville.

4.1. La protection des sites et paysages

En plus du classement en EBC et la trame verte et bleue, le choix de maintenir en Aj les terrasses au sein du village contribue également à la préservation de son unité paysagère et de son patrimoine.

Il convient également de mettre en évidence ici la suppression de 12 ha de zones constructibles réduisant ainsi de manière significative l'évolution paysagère du village. Cela correspond à autant de décaissements/ terrassements qui, au-delà de l'impact paysager, pourraient fragiliser la stabilité des pentes.

Ce souci d'adapter le zonage aux contraintes naturelles du terrain se retrouve dans la bande N proposée au-dessus de la parcelle 84, en plein cœur du village, et qu'il convient de souligner ici.

4.2. La protection et la sauvegarde du patrimoine et des ensembles urbains

Le diagnostic fait bien référence au patrimoine archéologique de la commune. Toutefois, les données ne correspondent pas à l'état actuel qui recense 16 entités archéologiques et 3 zones de sensibilité archéologique sur la commune.

Il est donc demandé que le PLU intègre les données actualisées présentes en annexe du présent avis. En cas d'intervention dans ces secteurs, il convient de contacter la DRAC de Corse et son service régional de l'archéologie. Même en dehors de ces zones, ce service peut être contacté si les travaux affectant le sous-sol sont susceptibles d'impacter le patrimoine archéologique.

4.3. L'impact des ouvertures à l'urbanisation sur les sites et paysage

Pour rappel, la commune a supprimé les zones AU de son PLU.

Deux zones urbaines ont été identifiées au sein du projet de PLU à savoir :

– La zone **UV** : elle prend en compte les contours du noyau bâti le plus ancien

– La zone **UD :** parcelles vierges pouvant être considérées comme des extensions spatiales » du village

A l'exception de la maison bleue et du chalet, les règlements des deux zones sont quasi-identiques et proposent plusieurs illustrations facilitant l'instruction des futures autorisations d'urbanisme (notamment sur les constructions en pente).

Il convient de noter l'obligation d'une insertion paysagère du projet pour chacune des deux zones.

4.4 OAP « le lac et ses abords »

Comme indiqué au chapitre 1.3 du présent avis, l'OAP est proche d'un schéma d'intention paysagère. Compte tenu du caractère de compatibilité pour un futur projet d'aménagement, le document précise le cadre attendu pour s'assurer d'une amélioration

de l'existant. La présence de croquis et schémas permettent d'illustrer les attentes et les objectifs de cette OAP.

Voir la recommandation au chapitre 1.4 du présent avis pour les secteurs Nt1 et Nt3 non couverts à ce jour par une OAP sectorielle

5 – La mixité sociale et fonctionnelle :

L'objectif est de garantir la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat. En prévoyant notamment des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques.

5.1. Mixité sociale dans la production de logement

Il n'est attendu aucune opération d'ensemble sur la commune. Il n'est donc pas prévu de définir la destination des logements, en particulier si une partie d'entre eux est consacrée à du logement social.

Il convient toutefois de préciser que, selon le dossier, l'ensemble des logements sociaux et communaux sont actuellement occupés[9].

5.2. Mixité fonctionnelle

La commune a récemment acquis le bâti de l'épicerie associative et compte aménager l'étage en logement. Elle engage à ce titre des recherches de financements. Ce projet peut permettre de contribuer à maintenir la population sur place conformément aux objectifs du PADD.

Par ailleurs, un espace réservé est proposé pour la création de stationnement associé à une aire de jeux. Enfin, la commune propose une OAP « le lac et ses abords » qui est de nature à améliorer à la fois en terme de services et de qualité paysagère l'attractivité du site, en particulier en période estivale. Cela contribuera également à la qualité du cadre de vie pour les personnes vivant à l'année (avec notamment la réfection de l'aire de jeux actuelle).

6 – La mobilité :

L'objectif est de proposer une réponse aux besoins en matière de mobilité et la prise en compte des objectifs de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

La commune est accessible quasi exclusivement par la route pour les trajets du quotidien (RD 3). Une des problématiques de la commune concerne les stationnements, notamment en période estivale. C'est la raison pour laquelle le projet de PLU propose non seulement une amélioration de l'existant par l'OAP « le lac et ses abords » mais également de

9 Page 70 du rapport « justification »

nouvelles zones de stationnement (environ 28 véhicules supplémentaires sont prévus si la totalité des résidences principales est réalisée). Cette même OAP prévoit de privilégier une partie de la route aux vélos.

En outre, la commune propose un emplacement réservé afin d'élargir la voie d'accès au lac afin de permettre le croisement de véhicules.

Enfin, deux emplacements réservés sont prévus pour aménager des sentiers de randonnée autour du lac.

7 – La préservation des ressources :

L'objectif est de préserver la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles.

7.1. La ressource en eau pour la consommation humaine

Le PLU doit démontrer la bonne adéquation entre, d'une part, les besoins induits par le développement urbain futur de la commune et d'autres part, la disponibilité de la ressource en eau et les capacités de traitement et de distribution en termes de quantité et de qualité.

La commune dispose d'un schéma directeur de l'eau potable qui est en cours d'actualisation.

La commune de Tolla dispose d'une infrastructure hydraulique s'appuyant sur plusieurs captages situés à diverses altitudes, tels que ceux de Pantanaccia, Bucciardoni, Monacu, Aja Imbartuli Suprana et Suttana, ainsi que celui de Caraglione à Capravena. Ces captages offrent des débits variant de **5 à 50 m³ par jour**, assurant une alimentation continue. Pour stocker cette eau, la commune possède deux réservoirs : un de 150 m³ au village de Tolla et un autre de 20 m3 à Capravena.

Selon le dossier, le besoin journalier est estimé à **56,5 m³ par jour** avec un pic **à 60 m³ par jour** en période estivale[10] en tenant compte des évolutions de population projetées.

La commune a prévu de poursuivre la remise en état de son réseau en réalisation la réfection des raccordements des sources Ochji di Monachi et Bucciardoni. Ainsi, le dossier n'identifie pas de difficulté pour garantir l'alimentation en eau de la commune même si la vigilance semble se justifier d'après les chiffres annoncés au regard des besoins futurs et des ressources disponibles.

7.2. L'assainissement

La commune dispose d'une nouvelle station d'épuration depuis 2015 (filtres plantés roseaux) présentant une capacité de 650 EH.

En tenant compte de l'évolution de la population, y compris en période estivale, la commune présente un pic de production située à 133 EH.

10 Page 103 des justifications du rapport de présentation

8 – Intégration des risques naturels et technologiques :

L'objectif est de garantir la sécurité et la salubrité publiques et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

8.1.La prévention des risques naturels

La commune de Tolla est concernée par 3 types de risques naturels : le risque feu de forêt, le risque mouvement de terrain, le risque inondation.

8.1.1.Risque incendie :

Le territoire communal n'est pas concerné par un PPRIF, cependant une cartographie de l'aléa a été définie.

L'aléa de 2002 est bien représenté sur le plan des servitudes fourni[11]. Par contre, ces secteurs ne sont représentés ni sur le plan de zonage général, ni au niveau du village.

8.1.2. Risque inondation :

La commune est concernée par le Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) du Prunelli approuvé en 1999.

Ce dernier est en cours de révision et l'ensemble des cours d'eau et zones d'écoulement de la commune a été cartographié pour l'aléa inondation. L'aléa actualisé a été présenté le 21 mai 2024 à la commission risque du SAGE et un échange avec les différentes communes impactées par le PPRI a été réalisé le 22/05/2024. Le débit de la crue centennale a été requalifié pour tenir compte de la forte hausse du débit centennal (crue de référence pour le dimensionnement du PPRi). Les données ont été transmises aux communes par voie électronique le 2 juillet 2025 et devraient être transmises par courrier d'ici la fin de l'année 2025.

Les zones d'écoulement n'ont pas été représentées sur les cartographies fournies du plan de zonage réglementaire.

De même, sur le plan des servitudes (plan général au 1:10 000), plusieurs erreurs sont à corriger :

- il est fait mention de "Zone 1, Zones urbaines pour lesquelles, en cas d'augmentation de l'imperméabilisation, des mesures de maîtrise de débits doivent être prises" : il est nécessaire de compléter ce point, la maîtrise des débits étant peu réaliste

- il est fait mention de "Zone 2, risque inondation par ruissellement Exzeco" : ce plan n'est pas conforme à l'aléa présenté en 2024 et détaillé ci-dessus

- il est fait mention de "Zone 3, Zones soumises à un risque fort ou très fort inondation par débordement du ruisseau de Fiuminale": celle-ci est vouée à être remplacée, suite à la réalisation de la nouvelle étude hydraulique servant de base à la révision du PPRi du Prunelli et détaillée ci-dessus. Elle est d'ailleurs notée[12] comme étant l'atlas des zones inondables qui ne concerne pourtant pas la commune.

11 Page 32/51
12 Page 30/51

=> **Ainsi, concernant le risque inondation, les données utilisées pour le plan de zonage réglementaire, ne sont pas conformes et doivent être reprises avec l'aléa "Aléa_Gravona_Prunelli" présenté en 2024 et transmis en 2025. Il en est de même pour les OAP.**

Les services de l'État restent à disposition de la commune pour la mise à jour du zonage réglementaire.

8.1.3. Risque mouvement de terrain :

Conformément à l'étude du CETE en 2008, il est identifié une présomption du risque mouvement de terrain et notamment au risque éboulement et ravinement sur une partie de la commune.

Si l'atlas est bien représenté sur le plan des servitudes fourni[13] (p. 31/51), ces secteurs ne sont représentés ni sur le plan de zonage général, ni au niveau du village. Il convient de modifier ces données.

8.2 La prévention des risques technologiques

La commune est concernée par l'onde de submersion en cas de rupture du barrage de Tolla.

Si l'onde de submersion est bien représentée sur le plan des servitudes fourni[14], les secteurs impactés ne sont pas représentés sur le plan de zonage général.

13 Page 31/51
14 Page 36/51

III – Analyse des pièces constitutives du dossier du PLU

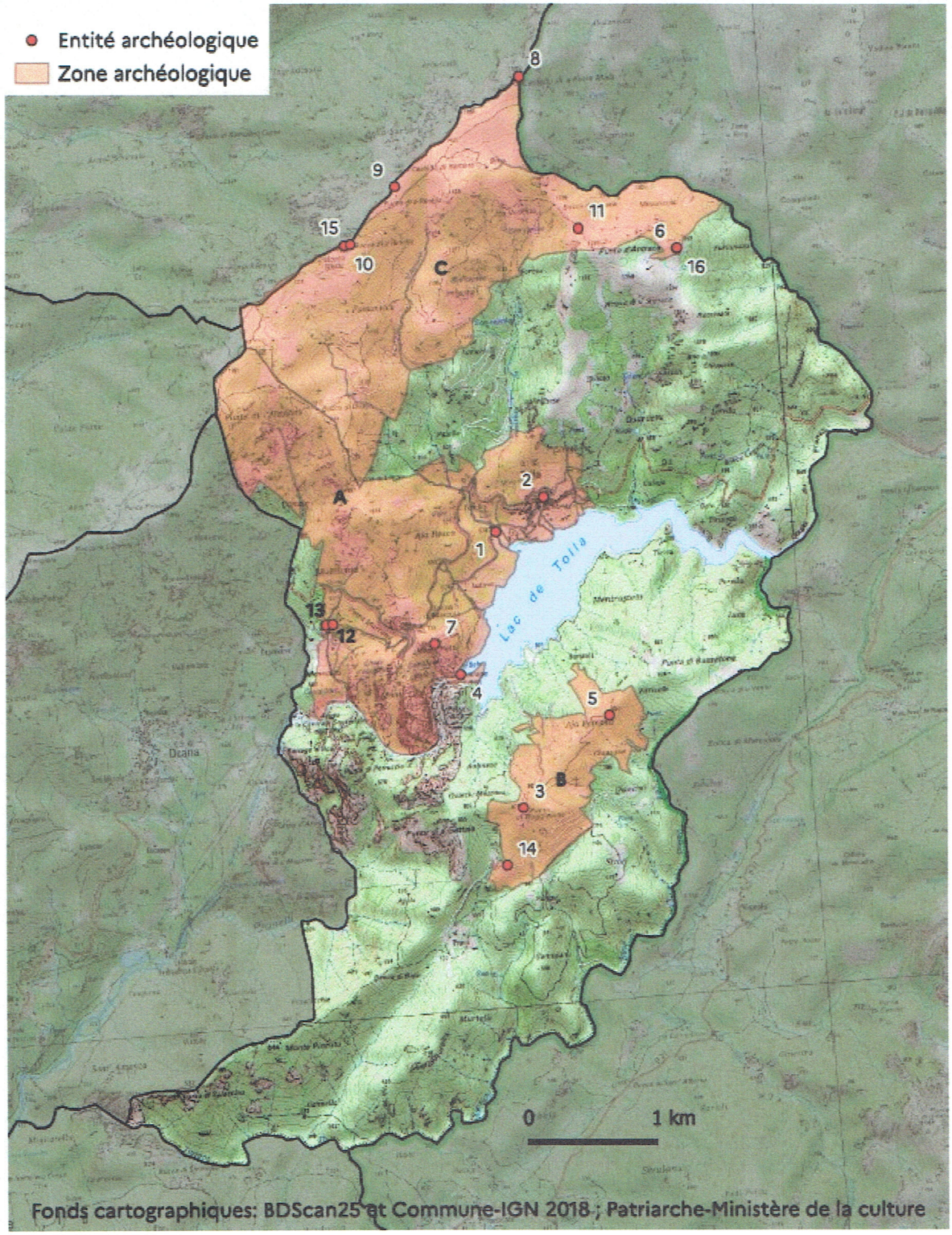
Les remarques suivantes sont également formulées sur le projet de PLU :

- **Servitudes**

Il est nécessaire de compléter l'annexe consacrée aux servitudes publiques en rappelant l'existence de servitudes aéronautiques T7, servitudes situées à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières. Les caractéristiques des installations spécifiques sont notamment rappelées dans l'arrêté du 25 juillet 1990.

XXXXX

ANNEXE : cartographie des sites archéologiques



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITÉ

Madame Valérie KELLER
Déléguée Territoriale Sud-Est

Dossier suivi par : Amélia MARTINENGHI
Téléphone : 04.95.32.25.37
Mail : a.martinenghi@inao.gouv.fr

V/Réf : Courriel du 21/07/2025
Courriel : contact@celavu-prunelli.fr

N/Réf : AMEC/150925

La Directrice de l'INAO
à
Monsieur le Président
Communauté de communes Celavu Prunelli
BP 90038
20129 BASTELICACCIA

Biguglia, le 15 septembre 2025

Objet : Révision PLU - Commune de TOLLA

Monsieur le Président,

Par courriel reçu le 21 juillet 2025, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de révision du PLU de la commune de Tolla.

Cette commune est située dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Protégée (AOP) :

- "Brocciu corse / Brocciu" ;
- "Coppa de Corse / Coppa de Corse - Coppa di Corsica", "Jambon sec de Corse / Jambon sec de Corse - Prisuttu" et "Lonzo de Corse / Lonzo de Corse – Lonzu" ;
- "Farine de châtaigne corse – Farina castagnina corsa" ;
- "Miel de Corse - Mele di Corsica".

Elle appartient également aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) "Bulagna de l'Ile de Beauté", "Figatelli de l'Ile de Beauté / Figatellu de l'Ile de Beauté", "Pancetta de l'Ile de Beauté / Panzetta de l'Ile de Beauté" et "Saucisson sec de l'Ile de Beauté / Salciccia de l'Ile de Beauté", et des IGP viticoles "Ile de Beauté" et "Méditerranée".

Les Signes d'Identification de la Qualité et de l'Origine (SIQO) sont représentés sur la commune par la castanéiculture avec un opérateur habilité en AOP "Farine de châtaigne corse – Farina castagnina corsa" et environ 10 hectares de châtaigneraies identifiées en AOP.

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

D'une population de 123 habitants en 2018, la commune se donne pour objectif d'accueillir un ménage par an, soit 30 nouveaux habitants et 15 à 20 logements principaux supplémentaires, d'ici 2035.

D'après le rapport de présentation, la commune a identifié une surface résiduelle de 1,9 hectare au sein de l'unique forme urbaine du village (dont 2000 m² en densification), sur 46 parcelles, ce qui représente 46 logements potentiels dont 17 en résidences principales.

Par rapport au PLU de 2009 actuellement en vigueur, la révision générale du PLU entraine la suppression des zones AU, ainsi qu'une forte diminution, d'environ 12 hectares, de la zone U, contre une extension sur 0,17 hectare dans un secteur actuellement non compris dans la zone constructible.
Des zones naturelles destinées aux équipements structurants, Nt, ont été créées sur 2,45 hectares, notamment

en lien avec l'exploitation du lac (parking, aménagement des berges…).

Globalement, le nouveau zonage définit 6 hectares de zones urbaines U ; 1628 hectares de zones naturelles N et 902 hectares de zones agricoles A, dont 2,35 hectares en zone Aj identifiant les anciens jardins du village.

Le zonage a également permis d'identifier 46 hectares d'Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) du PADDUC, et 597,6 hectares d'Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle (ERPAT).

Par ailleurs, l'INAO a noté la mise en place d'une Association Foncière Pastorale pour la châtaigneraie et les exploitations porcines et caprines et que le règlement du PLU autorise les exploitations agricoles en zones N sur cette commune au profil naturel qui a su préserver ses espaces agricoles.

En effet, d'après le règlement graphique, l'INAO a constaté que les zones constructibles du PLU ont un impact limité sur les espaces de la commune présentant des potentialités agricoles, et selon le rapport destiné à la Commission Territoriale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CTPENAF), les zones U et Nt consomment 6200 m² d'ESA et 2,47 hectares d'ERPAT ; 2100 m² déclarés au Registre Parcellaire Graphique de 2023 en périphérie du village (à la demande de l'exploitant qui souhaite construire son habitation) et 4,26 hectares des aires géographiques AOP qui recouvrent l'ensemble du territoire communal.

En conclusion, l'INAO n'émet pas d'opposition à l'encontre du projet de révision du PLU de la commune de Tolla.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice de l'INAO
et par délégation,
La Déléguée Territoriale Sud-Est,
Valérie KELLER

Copie : DDT 2A

INAO - Délégation Territoriale Sud-Est
SITE DE CORSE
CENTRE "CEPPE ESPACE"
20620 BIGUGLIA
TEL : 04 95 32 25 37
www.inao.gouv.fr - INAO-CORSE@inao.gouv.fr

Syndicat mixte du Parc naturel régional de Corse (PNRC)

Le Syndicat mixte du Parc naturel régional de Corse

Maison des Services publics, bâtiment A, 34 boulevard Paoli, 20250 Corte,

Représenté par son Président, Monsieur Jacques COSTA,

Avis sur le projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Tolla

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.132-7, R.132-3 et R.132-4 ;

VU le Code de l'environnement, notamment l'article L.333-1 relatif à la compatibilité des documents d'urbanisme avec la Charte du Parc naturel régional ;

VU la Charte du Parc naturel régional de Corse, approuvée par décret du Premier ministre en date du 21/11/2018 ;

VU la LOI n° 2024-1039 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale du 19 novembre 2024 ;

VU le dossier du projet de PLU transmis par la commune de Tolla en date du 21/7/2025 ;

Contexte

Dans le cadre de la consultation du Parc naturel régional de Corse sur le projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Tolla, le PNRC formule le présent avis, en application de sa Charte.
Ce PLU constitue un document stratégique et opérationnel majeur pour l'aménagement du territoire communal. À ce titre, le PNRC souhaite apporter un éclairage sur les enjeux environnementaux, agricoles et paysagers, en cohérence avec les orientations de sa Charte.

1. Vigilance sur la dispersion de l'habitat

La charte du PNRC précise dans l'Axe 2 LES VILLAGES ET LE RURAL « I PAESI E A CAMPAGNA » au point 2.2 « Construire un projet social durable », sous partie 2.2.1 « Participer à la

revitalisation des territoires », que les communes doivent « *faciliter l'accès au bâti existant pour la résidence permanente en village* ».
Nous notons que votre rapport de présentation, page 70, précise que lors du débat tenu le jour de l'arrêt du PLU autour de la mise en place de la servitude de résidence principale issue de la loi Le Meur, une majorité a renoncé à cette possibilité. Toutefois nous notons qu'il est précisé que « *les élus pourront toutefois revoir leur position, si le contexte venait à changer en faveur d'une périurbanisation* ».

La loi Le MEUR, qui va être intégrée à la révision du PADDUC, permet une régulation voire l'interdiction de création de nouvelles résidences secondaires.

Recommandation : privilégier le renforcement de l'habitat dans les enveloppes urbaines existantes ou en extension limitée, compactes et bien raccordées aux infrastructures et services.

L'application de la loi Le MEUR LOI n° 2024-1039 qui vise à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale du 19 novembre 2024, afin de limiter la densification des résidences secondaires sur la commune.

2. Maîtrise de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le PNRC rappelle que les espaces naturels, agricoles et forestiers constituent des ressources précieuses et non renouvelables.
Le projet de PLU identifie 46 hectares d'ESA, 598 hectares d'ERPAT et un besoin foncier de d'environ 2 hectares actuellement non bâtis.

Cette artificialisation doit entrer en cohérence avec les objectifs de zéro artificialisation nette (ZAN) fixés à l'échelle nationale et une préservation actée des espaces agricoles et forestiers.

Recommandation : favoriser la réhabilitation du bâti existant, mobiliser le potentiel de densification douce dans les secteurs déjà urbanisés et préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers.

3. Prise en compte de la Trame verte et bleue (TVB) et noire

Le PNRC note que le projet de PLU intègre une cartographie de la Trame verte et bleue et précise la prise en compte de la trame noire.

Recommandation : renforcer la prise en compte de la **TVB** dans le règlement et le zonage, notamment par des prescriptions spécifiques de maintien des continuités écologiques (ex : haies, ripisylves, prairies permanentes) et des mesures d'évitement ou de réduction des impacts.

Concernant la prise en compte de la **trame noire,** votre commune peut solliciter l'Agence d'Urbanisme et d'Énergie de la Corse (AUE), afin d'adhérer à la *charte régionale pour un éclairage public et extérieur de la Corse.*
Cette charte régionale vise à mettre en œuvre un éclairage de qualité, sobre et efficace.
L'objectif est d'aider les décideurs dans leurs choix pour optimiser leur éclairage communal, en prenant en compte la réduction des coûts énergétiques, la préservation de la biodiversité nocturne et la qualité du ciel de nuit, en réduisant la pollution lumineuse émise.

La Charte du PNR Corse prévoit dans son objectif 2.3.3 « maitriser l'impact paysager des activités sur le territoire » un objectif opérationnel suivant : *« Établir des préconisations pour préserver la qualité du ciel nocturne par la réduction de la pollution lumineuse, en incitant les communes à faire des économies d'énergie par l'interruption de l'éclairage nocturne,...».*
Le PNRC peut vous conseiller, à votre demande, dans l'ingénierie énergétique à apporter dans le cadre d'une rénovation ou de la création d'un éclairage public.

Afin de limiter l'impact de l'éclairage sur l'environnement nocturne et sur la qualité du ciel, voici nos recommandations :

- prioriser des LED à faible température de couleur **(2700 K ou moins)** couleur jaune ambré,

- supprimer les émissions de lumière vers le ciel, et plus largement au-dessus de l'horizontale,

- pratiquer autant que possible l'extinction en cœur de nuit (éteindre l'éclairage durant a minima cinq heures, l'expérience montre qu'une coupure plus importante – par exemple jusqu'à 7h – est bien acceptée pour limiter la durée et l'intensité de l'éclairage extérieur).

4. Sensibilisation des élus et des acteurs à la préservation et à la requalification paysagère

Le paysage constitue un élément fort de l'identité du territoire du PNRC.
Le PNRC encourage la commune à s'engager dans une approche qualitative de l'aménagement, intégrant les spécificités paysagères, le patrimoine bâti local et les continuités visuelles avec les espaces naturels et agricoles.

La charte du PNRC précise dans la partie 2.3.1 « préserver les paysages ruraux et le caractère patrimonial des villages », la volonté d'engager des démarches d'accompagnement et d'aide aux communes dans la réalisation de leur document d'urbanisme, afin qu'elles respectent les principes d'aménagement fondamentaux (urbanisation en continuité de l'espace urbanisé, coupures d'urbanisation, matériaux locaux, méthodes de constructions traditionnelles etc.)

La partie 3.2.2 de la charte « Promouvoir un urbanisme respectueux des paysages » prévoit un urbanisme économe en espace et respectueux des paysages.

Recommandation : intégrer dans le règlement des orientations architecturales et paysagères adaptées aux différents contextes d'urbanisation, prévoir des outils opérationnels de requalification (fiches actions, périmètres d'intervention), et sensibiliser les élus et porteurs de projets via des formations et des accompagnements.

5. Saisir le PNRC en amont concernant l'ingénierie relative à l'aménagement de sentiers de randonnée

Nous notons dans votre projet la création d'un nouveau sentier en bordure du lac.
Si vous souhaitiez solliciter notre ingénierie dans ce domaine, il serait nécessaire de nous informer bien en amont de vos attentes et besoins, afin que nous puissions les étudier préalablement.

Conclusion

Le Parc naturel régional de Corse émet un avis favorable avec recommandations sur le projet de PLU de la commune de Tolla.

Le PNRC reste à disposition de la commune pour l'accompagner dans l'intégration de ces enjeux dans le PLU et dans ses démarches futures d'aménagement durable.

Fait à Corti, le 22/07/2025

Pour le syndicat mixte du Parc naturel régional de Corse

Le President
Jacques Costa

RETOUR AUX AVIS PPA

PLU de Tolla

RESUME
Dossier à annexer à l'enquête publique indiquant les réponses formulées par la commune et l'intercommunalité aux remarques des personnes publiques associées.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNE CELAVU PRUNELLI

AVIS COMMISSION ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CTPENAF) DE CORSE,

CONSIDERANTS

Considérant que le projet prévoit 8.17 hectares de zone constructible dont **2.45 hectares en zone Nt, 6.32 ha en U et 11,2 ha en À l'avec un gisement foncier de 1.9 ha dont 0.2 ha de surfaces en densification et 1.7 ha d'extension ;**

Considérant que l'actuel PLU en vigueur présente des possibilités de construction bien plus importantes que le projet de révision, et qu'il n'a pas généré de **pression foncière particulière**

Considérant que le projet réduit fortement l'urbanisation initialement prévue en 2009 avec une **réduction de 12 hectares, malgré l'ajout de 1700 m2 au Nord et au Sud-Est et que les extensions urbaines en direction du lac sont limitées ;**

Considérant que le projet supprime les zones à urbaniser et crée des zones agricoles et **naturelles au cœur du village ;**

Considérant que le projet propose des zones U de densification de 0.2 hectare et des zones U d'extension de 1.86 hectares dont 0.16 hectare lié aux permis délivrés depuis 2021 sans comptabiliser la parcelle 73 classée en Nt3 à l'entrée du village destinée à une aire de jeux et représentant 4000 m2, ainsi que la parcelle 70 classée en zone Nt1 (au bord du lac) destinée également au stationnement et représentant environ 2000 m2 ;

Considérant que le projet de consommation des espaces naturels affiche 2.26 hectares considérés comme des extensions urbaines, intégrant uniquement les parcelles en extension urbaine et les parcelles supérieures à 2500 m2 situées en zone U ;

Considérant que le portail de l'artificialisation fixe dans le cadre de la Trajectoire Zero Artificialisation, une consommation de référence d'ENAF à hauteur de 0.2 hectare sur la période 2011-2021, que la loi climat et résilience et la circulaire du 31 janvier 2024, prévoient que la commune ne peut pas être privée d'un minimum d'un hectare ;

Considérant que pour parvenir à cet objectif, la commune doit proposer un aménagement permettant de limiter la consommation d'ENA conformément au guide relatif aux ZAN, et recourir à une OAP sectorielle sur la zone NT ou compléter l'OAP pour le secteur NT1 en travaillant sur la séquence évitement/réduction

Considérant que l'OAP contient des incohérences dans le classement en zones Naturelles Techniques (Nt1 et Nt3) et d'autres en zones constructibles (UD et UV) de certaines parcelles identifiées pourtant comme importantes ;

Considérant que le projet ne réduit pas de manière substantielle des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une AOP, soit 1.5 hectares (soit 0.06 % des surfaces identifiées);

Considérant que les zones U et Nt consomment 6200 m2 d'ESA et 2.45 hectares d'ERPAT ;

Considérant que le projet nécessite des ajustements dans la réévaluation du caractère cultivable de certaines zones classées en A simple ou N (abords du village, bordures du lac, clairière de Pruno), qu'une partie des ERPAT identifiés est classée en zone N, ce qui est contraire aux prescriptions du PADDUC et nuit à la lisibilité du document d'urbanisme ;

Considérant que la commune ne révise pas suffisamment le classement Espaces Boisés Classés (EBC) du précédent PLU et qu'ainsi, 1180 hectares d'EBC couvrent plus de la moitié de la zone A et environ 185 hectares de zones déclarées au RPG 2023, et qu'une large partie de l'Association Foncière Pastorale de Tolla

(1375 hectares), incluant les futures zones de projet (chevrier, plantation, exploitation forestière), est englobée par les EBC ;

Considérant que l'EBC pourrait également remettre en cause les projets de l'OAP (connexions piétonnes/cyclistes), car seules les pistes forestières ou l'entretien de pistes existantes sont autorisées en principe ;
Conclut à une nécessité de modérer la consommation et de garantir la préservation des espaces agricoles à forte potentialité agronomique.

Emet en conséquence un avis favorable au projet de révision de plan local d'urbanisme présenté. Assortit cet avis de trois réserves et de trois recommandations.

RESERVE 1

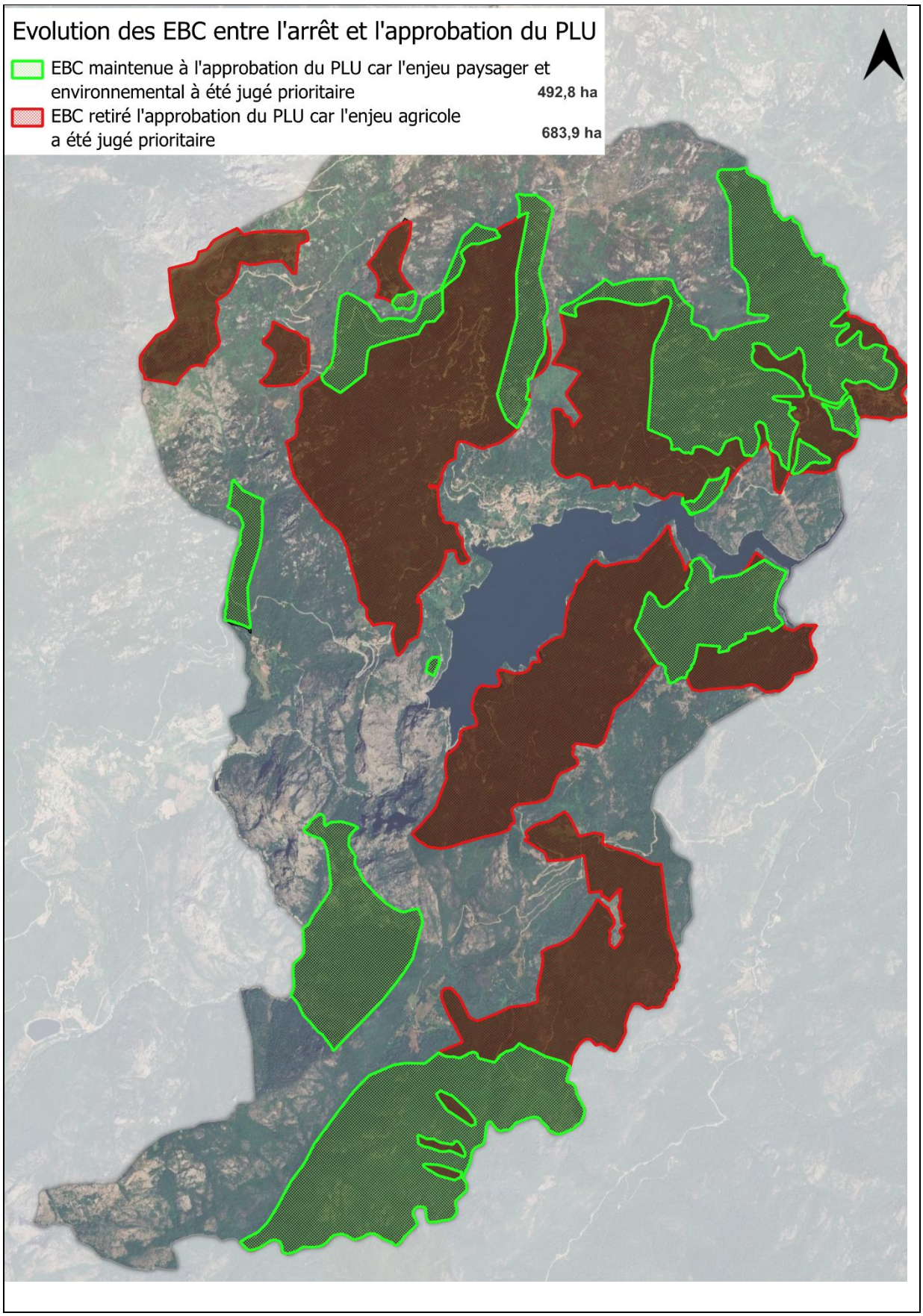
Réviser le zonage des EBC actuellement de 1180 ha en le réduisant au regard des projets et ambitions agricoles de la commune (exploitations existantes, projets de l'AFP, extension de la zone A dans ce nouveau projet), pour le limiter aux espaces les plus sensibles : protection d'espaces boisés menacés par l'activité humaine et/ou l'urbanisation, enjeu naturel d'importance. Utiliser s'il y a lieu un autre type de protection pour concilier les enjeux.

RETOUR MAIRIE

Concernant les espaces boisés classés, le choix a été fait de retirer l'ensemble des EBC situés en zones agricoles, afin de ne pas entraver les enjeux agricoles et les possibilités d'exploitation. En revanche, dans les secteurs où l'intérêt environnemental a été jugé plus prégnant, notamment au sud-ouest de la commune, les EBC ont été maintenus et les ERPAT supprimés, afin d'assurer une cohérence du zonage avec les objectifs de protection environnementale.

Lorsqu'un espace boisé classé est situé hors des secteurs identifiés par la SODETEG mais inclus dans un périmètre d'AFP, le choix a été fait de maintenir le classement en EBC ainsi que le zonage N. En revanche, les poches de châtaigneraies identifiées par la SODETEG ont été exclues du périmètre des EBC et maintenues en ERPAT. Enfin, lorsque des secteurs présentant une potentialité SODETEG ont été conservés en zone N ou classés en EBC, le classement ERPAT a été retiré, afin d'éviter les superpositions de protections et d'assurer la cohérence du zonage.

Ainsi 684 ha d'EBC ont été déclassés pour enjeux agricoles et 493 ont été maintenus.


Evolution des EBC entre l'arrêt et l'approbation du PLU
EBC maintenue à l'approbation du PLU car l'enjeu paysager et environnemental à été jugé prioritaire
492,8 ha
EBC retiré l'approbation du PLU car l'enjeu agricole a été jugé prioritaire
683,9 ha

RESERVE 2

Justifier les dimensionnements des zones NT 1 et 3 qui consomment majoritairement des ERPAT et des espaces naturels, en particulier la zone de 0.7 ha à l'entrée du village encore vierge.

RETOUR MAIRIE

Zone NT1 – déclassement et réintégration en zone A

La zone NT1 avait initialement été instituée afin de permettre, à moyen terme, la réalisation d'un projet d'espace public en lien avec les abords du lac, sur une parcelle contiguë à la parcelle A 84 appartenant à la commune. Ce classement visait à anticiper une éventuelle requalification d'usage, sans préjuger de sa mise en œuvre opérationnelle.
Toutefois, à ce stade de la procédure, le projet ne présente pas un degré de maturité suffisant, tant sur le plan programmatique que financier, pour justifier le maintien d'un zonage spécifique consommant des espaces à vocation agricole ou naturelle. En cohérence avec les objectifs de sobriété foncière, de préservation des ERPAT et de limitation de l'artificialisation, la commune a donc fait le choix de déclasser la zone NT1 et de la réintégrer en zone A, afin de réaffirmer sa vocation agricole et de garantir la protection durable de ces sols.

Zone NT3 – justification du périmètre et du dimensionnement

Zone NT3 entrée du village

Les flux automobiles à Tolla connaissent de fortes variations saisonnières. En dehors de la période touristique, la capacité de stationnement existante est globalement suffisante pour répondre aux besoins de la population actuelle et à venir. En revanche, lors des pics de fréquentation estivale, cette capacité devient insuffisante, entraînant une saturation des ruelles du village. Cette situation génère des difficultés de circulation, tant pour les véhicules que pour les piétons, aggravées par des pratiques de stationnement anarchiques dans un tissu urbain contraint.
L'implantation de la zone Nt3 sur un terrain communal situé en entrée de village répond à un objectif de régulation de ces flux, en permettant de capter une partie du stationnement en amont et de préserver le cœur du village des circulations et usages intempestifs. Ce choix contribue ainsi à améliorer la sécurité, la lisibilité des déplacements et la qualité de vie au sein du centre ancien.
Toutefois, la zone Nt3 n'a pas vocation à être artificialisée. Son aménagement devra strictement respecter les orientations définies dans le point 2 de l'OAP, en privilégiant exclusivement des aménagements légers, réversibles et pleinement intégrés au paysage, de manière à préserver le caractère naturel du site.

Zone NT3 Bord du lac

La zone NT3 englobe la parcelle A 84, propriété de la commune actuellement utiliser comme espace de stationnement anarchique. Elle correspond à un secteur dont l'intérêt agricole est objectivement limité de son usage actuel. Cette parcelle constitue en revanche un site stratégique pour l'organisation des flux, notamment l'accès au lac et la gestion du stationnement, aujourd'hui source de dysfonctionnements.

Le dimensionnement de la zone NT3 a été strictement limité aux besoins fonctionnels identifiés :

- Création d'un espace de stationnement destiné à canaliser les flux automobiles en entrée de site
- Organisation d'un point d'accueil et de départ des cheminements piétons autour du lac ;
- Amélioration de la lisibilité et de la sécurité des circulations, sans diffusion du stationnement dans les espaces agricoles ou naturels environnants en lien avec les sentiers du patrimoine en cours de réalisation.

Cette zone est par ailleurs explicitement identifiée dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) comme un secteur à aménager avec une artificialisation limitée, un traitement paysager qualitatif et des aménagements réversibles, afin de réduire au maximum l'impact sur les sols et les milieux naturels.

Ainsi, le dimensionnement des zones NT a été revu à la baisse :

- **La zone NT1 0,2 ha est supprimée au profit d'un retour en zone A, traduisant un choix clair de préservation agricole ;**
- **La zone NT3 (abord du lac) 0,26 ha est strictement circonscrite, fondée sur des besoins avérés, localisée sur une parcelle communale à faible potentiel agricole et encadrée par une OAP garantissant une artificialisation minimale.**
- **La zone NT3 (entrée de village) 7000 m2 voit son règlement renforcé pour ne pas être artificialisée et intégrée au paysage.**

Vue aérienne de la zone NT3 abord lac

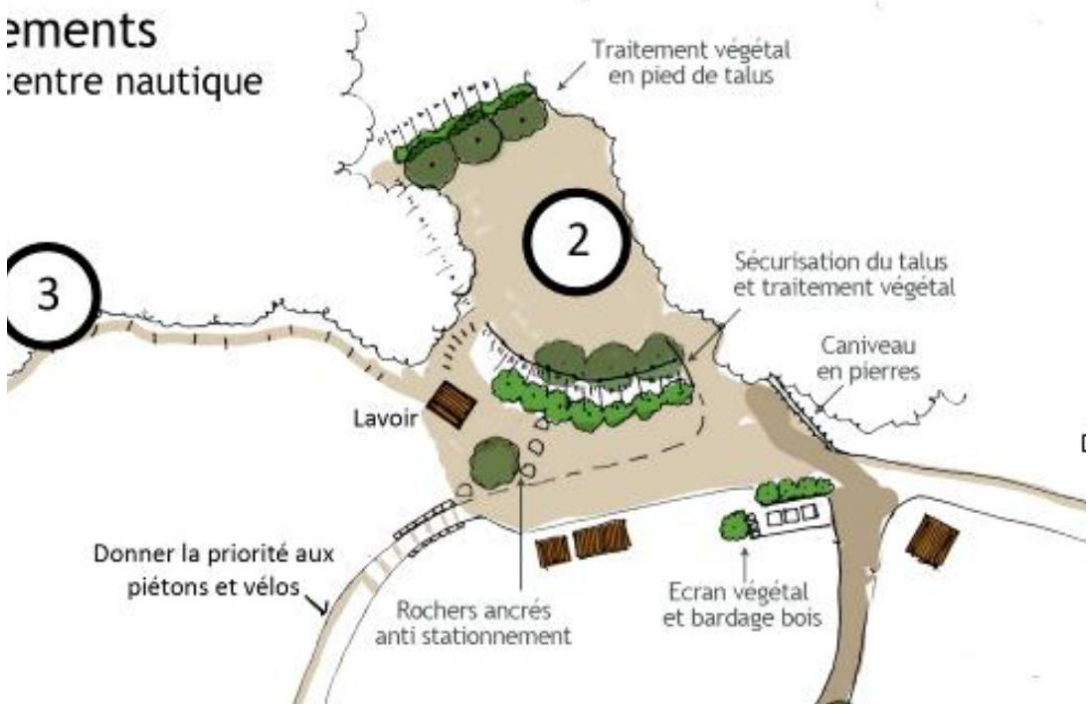


RESERVE 3

Intégrer nécessairement les secteurs Nt1 et Nt3 à l'OAP des « Bords du lac » en retravaillant la séquence évitement/réduction (en reclassant, le cas échéant, une partie en zone A ou N en fonction de leur vocation) et en imposant une réversibilité des aménagements projetés (absence d'imperméabilisation).

RETOUR MAIRIE

Cf retour réserve 2. Le secteur Nt1 est intégré à la zone A et le secteur NT3 fait l'objet d'une prescription particulière dans l'OAP (Point 2 p 10 à 12 de l'OAP)



Extrait de l'OAP matérialisant la zone Nt3

RECOMMANDATION 1

Affiner le zonage As afin de mieux correspondre aux espaces effectivement cultivables en y intégrant :

1. Le zonage des anciens jardins ou jardins actuels autour du village de manière plus élargie.
2. Également, les parcelles B743 et B579 et nord 8582 et 8580 actuellement classées en N, plus proches des berges du lac (classées en PB1 à la SODETEG, mais aujourd'hui non arborées, plutôt planes et entretenues) et qui sont ciblées par l'OAP des « Bords du lac » avec une zone de pommiers à préserver et dans l'OAP trame verte et bleu comme milieux agricoles et de jardins.
3. La zone ciblée dans l'OAP des « Bords du lac » comme jardin à pérenniser (parcelles B533,534,535) actuellement en zone A simple et ERPAT du PLU.
4. Autour des clairières identifiées à Prunu, le zonage ESA pourrait aussi être élargi pour prendre en compte l'ensemble de la zone identifiée comme ayant de fortes potentialités fourragères et dont on peut constater le passé agricole grâce à la photo historique de 1950 (à l'est et au nord de la zone classée en As au PLU) ainsi que la zone catégorisée en « cultivée » en 1980 à la SODETEG, reprise en ESA au PADDUC.

RETOUR MAIRIE

Sur le point 1 :

En adéquation avec la recommandation toutes les zone Aj ont été classée en ESA et deviennent des zones Ajs.

Sur le point 2 :

Les parcelles B 743, B 579, actuellement classées en zone N et situées à proximité immédiate des berges du lac, ont fait l'objet d'une attention particulière au regard de leur sensibilité paysagère et agricole. Bien que classées en PB1 par la SODETEG et aujourd'hui peu arborées, planes et entretenues, ces parcelles

sont identifiées dans les OAP « Bords du lac » et « Trame verte et bleue » comme des milieux agricoles et de jardins, avec notamment la présence de pommiers à préserver.

Dans ce cadre, l'extension de la zone NT3 (bord du lac) a été strictement limitée afin de correspondre uniquement :

- À l'emprise de la voirie existante et projetée ;
- Au cabanon existant sur la parcelle B 743, destiné à être réhabilité ;
- Ainsi qu'aux aménagements routiers et de signalétique explicitement prescrit par l'OAP.

Cette extension vise exclusivement à assurer la cohérence réglementaire entre le zonage du PLU et les aménagements fonctionnels prévus, sans remettre en cause la vocation agricole et paysagère des espaces environnants.

Le reste des parcelles B 743 et B 579 est classé en zone Aj, afin de répondre pleinement :

- Aux objectifs de préservation des pommiers identifiés dans l'OAP « Bords du lac » ;
- Aux enjeux agricoles et de maintien des ERPAT soulignés par la CTEPENAF ;
- Ainsi qu'aux continuités écologiques et paysagères portées par l'OAP Trame verte et bleue.

Ce choix de zonage permet de concilier les besoins ponctuels d'aménagement liés à l'accueil et à la gestion des usages du site avec une préservation renforcée des espaces agricoles et des paysages de berge, en cohérence avec les orientations du projet de territoire et les objectifs de sobriété foncière.

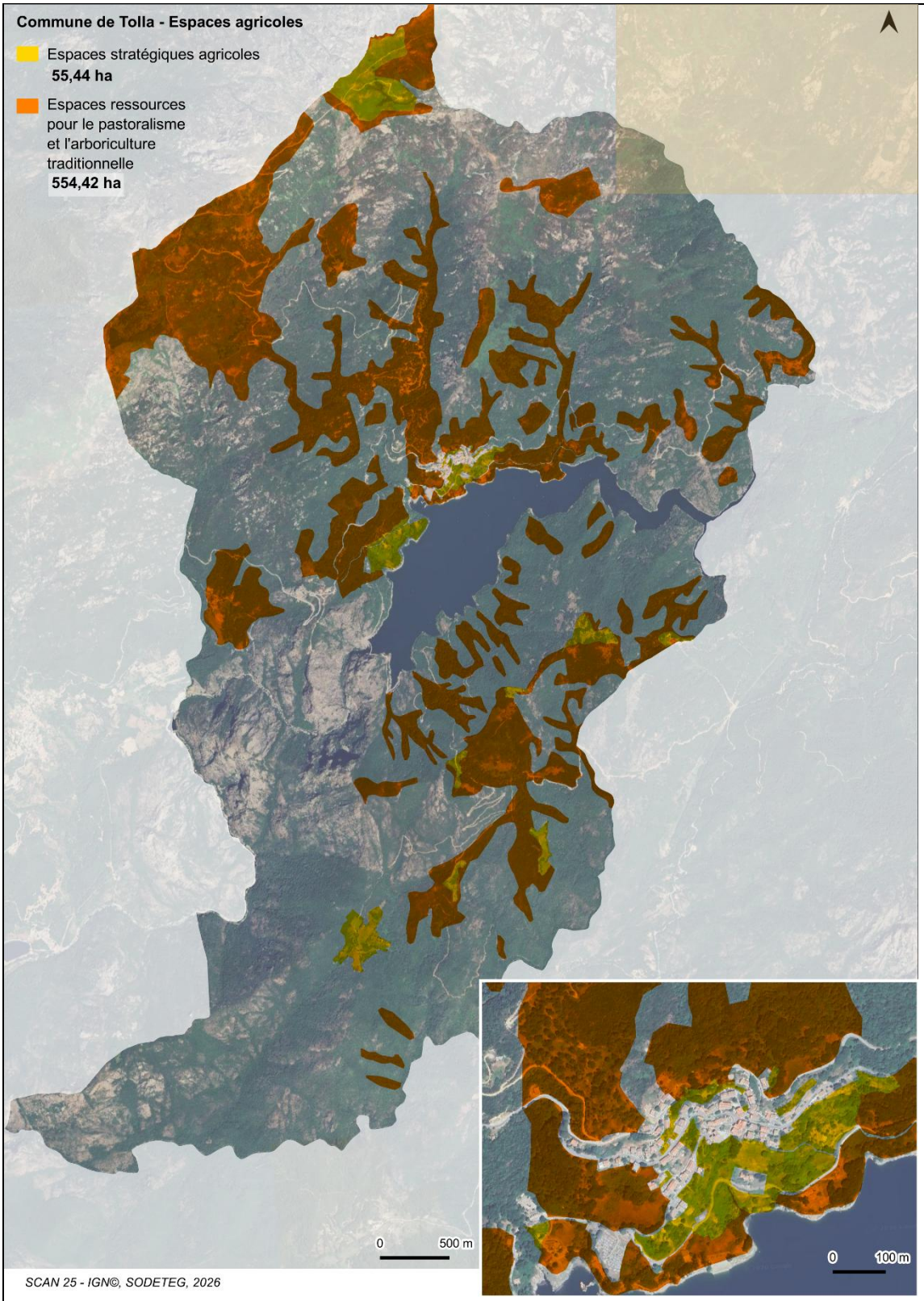
Les parcelles B 8582 et 8580 n'existant pas la commune ne peut donc pas répondre à ce sujet.

Sur le point 3 :

Ces parcelles sont déjà identifiées en zone Aj. Le zonage est ainsi maintenu en adéquation avec l'OAP et la remarque CTPENAF.

Sur le point 4 :

Les parcelles indiquées sont en zone Agricole. Pour répondre à la remarque CTPENAF la commune étend le zonage ESA bien que cela n'apporte pas de protection supplémentaire.



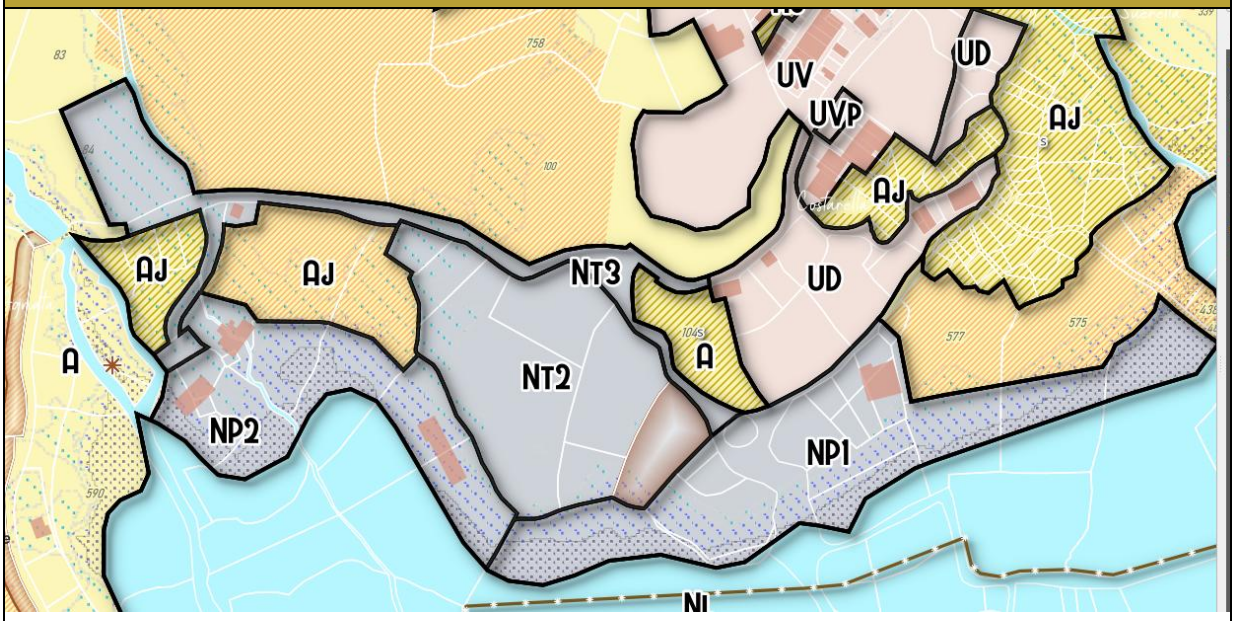
ERPAT retravaillés pour répondre aux avis PPA.

RECOMMANDATION 2

Le zonage A en bord de lac n'est pas cohérent avec l'OAP qui cible des espaces publics à mettre en valeur : B524, sud 8582, sud B580 et B519. Il s'agit initialement de deux zones d'une surface totale de 3000m^2 classés en ESA au PADDUC mais qui sont en zones submersibles du lac et vraiment dans la zone

de valorisation des activités déjà existantes autour du lac. Un classement en zone Nt ou en NP semblerait plus adapté, une vocation agricole à ces endroits ne semblant plus envisageable.

RETOUR MAIRIE



Les zones ont été ajouté au secteur NP1 et NP2 en vue de mieux gérer les abords du Lac. Les ERPAT sont par conséquent supprimés.

RECOMMANDATION 3

Réinterroger le zonage N et reclasser préférentiellement en zone A plus de 120 ha **d'ERPAT du PADDUC (également** identifiés en **ERPAT au PLU) pour certains** relativement ouverts (à l'ouest de la commune), avec des potentialités fourragères moyennes à élevées ou des potentiels de vergers traditionnels de châtaigniers.

RETOUR MAIRIE

La cartographie des ERPAT a fait l'objet d'un retravail approfondi afin de garantir une cohérence entre les potentialités agricoles identifiées par la SODETEG et le parti d'aménagement retenu par le projet de PLU. À ce titre, les secteurs présentant des potentialités SODETEG avérées, accessibles et propices au développement d'exploitations agricoles ont été classés en zone A et exclus du périmètre des espaces boisés classés, de manière à ne pas contraindre inutilement leur mise en valeur. Les châtaigneraies ont également été maintenues en ERPAT, y compris lorsqu'elles constituaient des poches isolées, compte tenu de leur valeur patrimoniale, paysagère et productive. En revanche, les espaces à potentialité pastorale isolée, ne s'inscrivant pas dans une dynamique d'exploitation structurée ou présentant des contraintes fortes d'accessibilité, ont été exclus du classement ERPAT dans le PLU, afin d'assurer un zonage plus lisible, opérationnel et proportionné aux enjeux réels du territoire.

(cf cartographie RECOMMANDATION 1)

AVIS COLLECTIVITÉ DE CORSE

RAPPELS

Le conseil communautaire de la Communauté de communes Celavu Prunelli a arrêté le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) couvrant la commune de Todda par délibération du 19 juin 2025. Ce projet a été transmis pour avis à la Collectivité de Corse, au titre des personnes publiques associées, par mail du 11 juillet 2025.

La procédure de révision du PLU initialement engagée par la commune de Todda est désormais poursuivie par la Communauté de communes Celavu Prunelli qui a pris la compétence planification.

Il peut être, ainsi, relevé que la commune comme la Communauté de communes ont la volonté de faire évoluer ce PLU pour le mettre en compatibilité avec le PADDUC et les dernières évolutions législatives, ce qui est à souligner.

Il est également à souligner le fait que la Communauté de communes Celavu Prunelli (également du fait de la volonté de ses communes membres) est à ce jour la seule intercommunalité de Corse à avoir bien voulu prendre la compétence planification.

Il peut être constaté, en outre, que le projet de révision du PLU réduirait de façon non négligeable les surfaces constructibles par rapport au PLU actuellement en vigueur.

Aussi, le projet de révision du PLU semble s'inscrire dans une gestion équilibrée de son territoire. Il démontre des efforts de limitation de l'étalement urbain et de préservation des espaces naturels et agricoles.

Néanmoins, ce projet peut faire l'objet de certaines observations de la part de la Collectivité de Corse visant à accompagner au mieux la commune dans la poursuite de sa procédure.

Ces observations portent sur l'absence de mise en oeuvre d'outils opérationnels, certaines dispositions du règlement écrit au sens de la loi montagne, le dimensionnement de certaines zones Nt, l'identification globale des zones agricoles et naturelles (A et N), la superposition de classement en espaces boisés classés (EBC) avec des zones agricoles, différentes incohérences entre les orientations visées par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le plan de zonage ou encore des erreurs matérielles pouvant nuire à l'application du PLU.

Les projets routiers de la Collectivité de Corse sur le territoire communal et la ressource en eau sont également abordés.

Thématique 1 : L'extension de l'urbanisation en continuité de l'existant et le respect du principe d'équilibre

OBSERVATION : PROJECTION DÉMOGRAPHIQUE BESOIN EN LOGEMENT ET MOBILISATION FONCIÈRE

Il peut être noté que la projection démographique du projet de PLU est basée sur une dynamique plus importante que celle constatée ces dernières années. Celle-ci ne peut, ainsi, être pleinement assurée.

Toutefois, la traduction de cette évolution démographique en besoin en logements en résidences principales est cohérente à la taille des ménages telle que constatée par l'INSEE pour **2022** (1,53 personne/ménage).

Pour autant, il peut être regretté que la commune n'envisage pas d'instaurer la servitude de résidences principales créée par la loi Le Meur-Echaniz sur une ou plusieurs secteurs U de son projet de PLU, afin de garantir l'implantation de nouvelles résidences principales dont la part dans son parc de logement est aujourd'hui minoritaire.

Le rapport de justification des choix du projet de révision du PLU indiquait (page 70) à ce titre que *« La commune n'étant pas soumise à pression foncière, l'application de la loi Le Meur a été discutée et écartée pour ne pas renoncer aux projets familiaux même en résidence secondaire »*.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du projet de révision du PLU visait pourtant en orientation (page 7) de « *Maîtriser l'évolution des résidences secondaires* ».

Certains secteurs auraient, de ce fait, pu être visés pour une mise en œuvre de la servitude de résidences principales instaurée par la loi Le Meur-Echaniz.

Par ailleurs, il peut être regretté que le projet de révision du PLU n'envisage pas l'utilisation d'autres outils pouvant être mobilisés par ce document d'urbanisme, notamment pour promouvoir une densité plus importante.

Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pourraient ainsi notamment couvrir les secteurs d'extension de l'urbanisation, afin d'orienter les aménagements attendus et les insérer dans la continuité du village.

En effet, il peut être relevé que les surfaces constructibles non bâties revêtent un dimensionnement qui ne permettra pas de produire une densité élevée (un peu moins de **10** logements/ha).

Or, la commune présente de forts enjeux paysagers. Les constructions et les accès notamment doivent être intégrés dans la réflexion compte tenu de la topographie particulièrement marquée et de la nécessaire protection des jardins.

Les orientations du projet et de développement durable (PADD) du projet de révision du PLU visent d'ailleurs notamment la densification, la préservation de l'entité villageoise et du paysage.

RETOUR MAIRIE

La commune prend acte de l'observation relative à la dynamique démographique, à la production de logements en résidences principales et aux outils mobilisables dans le cadre du projet de révision du PLU. Elle souhaite toutefois apporter plusieurs éléments de clarification et de justification.

1. Sur la dynamique démographique et les besoins en logements

Il est exact que la projection démographique retenue dans le projet de PLU repose sur une hypothèse légèrement plus dynamique que celle observée sur la période récente. Ce choix relève toutefois d'une approche prudente et anticipatrice, visant à ne pas figer le développement communal sur la seule tendance passée, mais à se donner une capacité d'accueil compatible avec les objectifs de maintien de la population, de renouvellement générationnel et de soutien aux parcours résidentiels locaux.

La traduction de cette projection en besoins en logements est par ailleurs cohérente avec les données de l'INSEE relatives à la taille moyenne des ménages (1,53 personne par ménage en 2022), ce qui confirme la pertinence des ordres de grandeur retenus.

2. Sur l'absence de mise en œuvre de la servitude de résidences principales (loi Le Meur–Echaniz)

La commune a effectivement examiné la possibilité d'instaurer la servitude de résidences principales prévue par la loi Le Meur–Echaniz. Cette option a été écartée de manière motivée, comme indiqué dans le rapport de justification, au regard du contexte local.

La commune se caractérise en effet par une faible tension foncière et immobilière, matérialisée notamment par :

- Un nombre limité de demandes d'autorisations d'urbanisme déposées chaque année ;
- L'existence de zones urbaines déjà permissives, sans pour autant générer une production soutenue de logements ;
- L'absence de phénomènes de spéculation ou de pression excessive sur le marché local du logement.

Dans ce contexte, l'instauration d'une servitude de résidences principales ne constituerait pas un levier pertinent ni proportionné. Elle pourrait au contraire freiner des projets familiaux ou patrimoniaux, sans garantie d'un effet réel sur la production effective de résidences principales.

L'orientation du PADD visant à « maîtriser l'évolution des résidences secondaires » ne saurait être interprétée comme imposant mécaniquement le recours à cet outil juridique spécifique. Cette maîtrise s'exprime plus largement à travers :

- Un développement urbain contenu ;
- La limitation des extensions ;
- La priorité donnée à l'accueil de logements dans le tissu existant et en continuité du village.

3. Sur la densité

Les secteurs d'extension prévus permettent en effet la création potentielle de **46 logements sur une surface d'environ 1,6 hectare**, soit une densité proche de **28 à 29 logements par hectare**, ce qui constitue un **modèle objectivement dense**, en particulier pour une commune rurale à forts enjeux paysagers et topographiques.

L'appréciation évoquant une densité « inférieure à 10 logements/ha » ne correspond donc pas au potentiel réel du projet tel qu'il résulte des règles de zonage, des capacités foncières identifiées et des formes urbaines attendues.

OBSERVATION : LE RESPECT DE LA LOI MONTAGNE TELLE QUE PRÉCISÉE PAR LE PADDUC :

Les constructions et installations autorisées en zones A (agricoles) et N (naturelles (dont zones Nt))

La commune de Todda est par ailleurs soumise à la loi montagne. Pour rappel, la loi montagne vise différentes catégories de secteurs à partir desquelles une urbanisation est autorisée : les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

Il peut être constaté que le règlement écrit du projet de PLU autorise dans les zones A les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.

Toutefois, ces constructions et installations, en discontinuité des formes urbaines au sens de la loi montagne, ne peuvent être autorisées qu'à la condition d'être incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Le règlement écrit des zones A et N vise également des possibilités de changement de destination. Il peut alors être rappelé que le ou les bâtiments concernés doivent être identifiés dans le règlement graphique du PLU.

Par ailleurs, les zone Nt autorisent notamment la réalisation de stationnement. Celles-ci étant en discontinuité du village devront être ni cimentées ni bitumées afin de ne pas constituer une extension de l'urbanisation.
Aussi, il conviendrait de compléter les documents du PLU en ce sens, afin de ne pas fragiliser le document.

RETOUR MAIRIE

1. Sur les constructions autorisées en zone A

Il est exact que le règlement écrit autorise, en zone A, certains locaux techniques ou équipements nécessaires aux services publics ou assimilés. Toutefois, cette autorisation est strictement encadrée.
Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, ces constructions ne peuvent être autorisées qu'après avis de la CTEPENAF, laquelle constitue une garantie forte quant à la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Cette procédure permet d'apprécier, au cas par cas, la compatibilité du projet avec les enjeux agricoles et paysagers du site.
Le règlement écrit, tel qu'il est rédigé, ne crée donc pas de droit automatique à construire, mais renvoie à une appréciation rigoureuse et encadrée.

2. Sur les changements de destination en zones A et N

Le règlement prévoit effectivement des possibilités de changement de destination. Toutefois, il est rappelé que :

- Ces changements sont juridiquement encadrés ;
- Et qu'ils concernent des bâtiments existants, sans création de surface nouvelle.

Dans ce cadre, l'ensemble des bâtiments existants est susceptible d'être concerné par un changement de destination, sous réserve du respect des règles applicables.
Dès lors, la commune considère que la matérialisation graphique exhaustive des bâtiments concernés n'est ni nécessaire ni pertinente, dans la mesure où :

- Elle figerait le document à un instant donné ;
- Elle introduirait un risque d'omission ou d'erreur ;
- Et elle ne renforcerait pas la sécurité juridique du PLU, les changements de destination demeurant soumis à une instruction au cas par cas.

Sur la zone Nt3 et les stationnements

S'agissant des zones Nt, et plus particulièrement de la zone Nt3, la commune rappelle que :

- Le règlement n'autorise que des aménagements légers ;
- Les stationnements y sont expressément conçus comme non imperméabilisés ;
- Toute forme de voirie ou de traitement assimilable à une extension de l'urbanisation est exclue.

Ces principes sont clairement encadrés par l'OAP, qui impose :

- Un traitement paysager qualitatif ;

- Une artificialisation limitée et réversible ;
- Et une insertion respectueuse du site et des paysages.

Il est souligné à cet égard que le règlement de l'OAP a une valeur normative équivalente au règlement écrit, en ce qu'il s'impose aux autorisations d'urbanisme et participe pleinement à la sécurité juridique du document.

Thématique 2 : La préservation des espaces définis par le PADDUC et la lutte contre la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) :

RAPPEL

Le projet de révision du PLU de Todda est un projet qui comporte, néanmoins, une surface constructible totale (bâtie et non bâtie) limitée de 6,36 ha.

Il peut être constaté que le projet identifie et préserve, de manière enclavée ou en bordure des zones U, des espaces de jardins classés en zone A et une zone N. La démarche est plutôt d'ordre patrimoniale, mais reste à souligner.

De plus, le projet de révision du PLU donne une place plus forte à l'agriculture avec une surface en zone A qui atteint plus du triple de celle du PLU de 2009 (cette surface passe de 250 ha à plus de 900 ha).
Il peut être rappelé, de plus, qu'une Association Foncière Pastorale (AFP) est constituée sur la commune depuis 2009. Elle a permis le maintien et le développement des exploitations agricoles de la commune avec l'investissement de 270 000 C sur le dernier Plan de développement de l'AFP (2010-2020) pour la création de pistes et de parcs de rétention, mais aussi la restauration de sources et de bergeries.

OBSERVATION : S'AGISSANT DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES PAR LES ZONES U ET NT DU PROJET DE RÉVISION DU PLU

Les services de la Collectivité de Corse ont, ainsi, procédé à un calcul de la consommation d'espaces agricoles par les zones constructibles.

Ce calcul conclut à une consommation d'espaces agricoles non bâtis d'environ 1,56 ha. Puis, en ne retenant que les ilots les plus substantiels non bâtis (>0,25 ha) une consommation d'espaces agricoles d'environ 0,82 ha qui concernent majoritairement des espaces stratégiques agricoles (ESA) constitués d'anciens jardins (environ 0,58 ha) identifiés à la SODETEG. (Cf. illustration en Annexe 1)

Les zones constructibles du projet de PLU impactent en outre environ 0,2 ha non bâtis déclarés au registre parcellaire graphique (RPG) 2023.

Cette consommation d'espaces est, ainsi, modérée.

Toutefois, peut y être ajoutée la consommation d'espaces agricoles par les zones Nt (équipements d'intérêt public), identifiés dans les documents du projet de révision du PLU, à savoir une consommation de 0,62 ha d'ESA et 2,21 ha d'espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT) non bâtis, soit un total de 2,83 ha.

Or, cette consommation manque d'éléments de justification dans les documents du projet de révision du PLU, notamment concernant les deux zones destinées à du stationnement.

Afin de réduire la consommation d'espaces agricoles par ces zones Nt, celles-ci devraient alors être limitées à la surface nécessaire justifiable ; et les surfaces non nécessaires seraient alors à reclasser en zone A.
Par ailleurs, comme évoqué en partie I, un traitement de ces stationnements sans revêtement cimenté ou bitumé est recommandé afin de limiter l'artificialisation et de permettre une réversibilité de ces espaces.

RETOUR MAIRIE

La mairie prend note de ces observations et apportera les modifications suivantes

Zone NT1 – déclassement et réintégration en zone A

La zone NT1 avait initialement été instituée afin de permettre, à moyen terme, la réalisation d'un projet d'espace public en lien avec les abords du lac, sur une parcelle contiguë à la parcelle A 84 appartenant à la commune. Ce classement visait à anticiper une éventuelle requalification d'usage, sans préjuger de sa mise en œuvre opérationnelle.
Toutefois, à ce stade de la procédure, le projet ne présente pas un degré de maturité suffisant, tant sur le plan programmatique que financier, pour justifier le maintien d'un zonage spécifique consommant des espaces à vocation agricole ou naturelle. En cohérence avec les objectifs de sobriété foncière, de préservation des ERPAT et de limitation de l'artificialisation, la commune a donc fait le choix de déclasser la zone NT1 et de la réintégrer en zone A, afin de réaffirmer sa vocation agricole et de garantir la protection durable de ces sols.

Zone NT3 – justification du périmètre et du dimensionnement

Zone NT3 entrée du village

Les flux automobiles à Tolla connaissent de fortes variations saisonnières. En dehors de la période touristique, la capacité de stationnement existante est globalement suffisante pour répondre aux besoins de la population actuelle et à venir. En revanche, lors des pics de fréquentation estivale, cette capacité devient insuffisante, entraînant une saturation des ruelles du village. Cette situation génère des difficultés de circulation, tant pour les véhicules que pour les piétons, aggravées par des pratiques de stationnement anarchiques dans un tissu urbain contraint.

L'implantation de la zone Nt3 sur un terrain communal situé en entrée de village répond à un objectif de régulation de ces flux, en permettant de capter une partie du stationnement en amont et de préserver le cœur du village des circulations et usages intempestifs. Ce choix contribue ainsi à améliorer la sécurité, la lisibilité des déplacements et la qualité de vie au sein du centre ancien.

Toutefois, la zone Nt3 n'a pas vocation à être artificialisée. Son aménagement devra strictement respecter les orientations définies dans l'OAP, en privilégiant exclusivement des aménagements légers, réversibles et pleinement intégrés au paysage, de manière à préserver le caractère naturel du site.

Zone NT3 Bord du lac

La zone NT3 englobe la parcelle A 84, propriété de la commune actuellement utiliser comme espace de stationnement anarchique. Elle correspond à un secteur dont l'intérêt agricole est objectivement limité de son usage actuel. Cette parcelle constitue en revanche un site stratégique pour l'organisation des flux, notamment l'accès au lac et la gestion du stationnement, aujourd'hui source de dysfonctionnements.

Le dimensionnement de la zone NT3 a été strictement limité aux besoins fonctionnels identifiés :

- Création d'un espace de stationnement destiné à canaliser les flux automobiles en entrée de site
- Organisation d'un point d'accueil et de départ des cheminements piétons autour du lac ;
- Amélioration de la lisibilité et de la sécurité des circulations, sans diffusion du stationnement dans les espaces agricoles ou naturels environnants.

Cette zone est par ailleurs explicitement identifiée dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) comme un secteur à aménager avec une artificialisation limitée, un traitement paysager qualitatif et des aménagements réversibles, afin de réduire au maximum l'impact sur les sols et les milieux naturels.

Ainsi, le dimensionnement des zones NT a été revu à la baisse :

- **La zone NT1 0,2 ha est supprimée au profit d'un retour en zone A, traduisant un choix clair de préservation agricole ;**
- **La zone NT3 (abord du lac) 0,26 ha est strictement circonscrite, fondée sur des besoins avérés, localisée sur une parcelle communale à faible potentiel agricole et encadrée par une OAP garantissant une artificialisation minimale.**
- **La zone NT3 (entrée de village) 7000 m2 voit son règlement renforcé pour ne pas être artificialisée et intégrée au paysage.**

Les calculs de consommation foncière seront revus au terme de l'enquête publique. Cependant la commune maintient sa position que le parking NT3 ne doit pas compter en artificialisation car il recouvre de la voirie et une emprise déjà consacrée au stationnement ***(cf réponse RESERVE 2 avis CTPENAF***)

OBSERVATION : L'IDENTIFICATION DES ESPACES STRATÉGIQUES AGRICOLES (ESA) PAR LE PROJET DE RÉVISION DU PLU :

L'objectif quantitatif de préservation des ESA du PADDUC de 35 ha semble être atteint par le projet de révision du PLU.

La qualité du zonage des ESA pourrait être néanmoins améliorée en prenant en compte les préconisations ci-après.

Il peut être regretté, tout d'abord, que la méthode de définition des espaces agricoles, notamment des ESA et des ERPAT à l'échelle communale, n'est pas présentée (et absente des annexes).

Il est seulement fait référence à une « méthode PADDUC ». Même si la méthode ne semble pas être uniquement le fruit de croisements géomatiques, il est dommage de ne pas avoir d'éléments plus détaillés pour permettre une meilleure compréhension.

Le zonage ESA proposé par le projet de révision du PLU recouvre environ 45 ha répartis comme suit :

- Environ 19 ha identifiés initialement en ESA par le PADDUC ;
- Environ 26 ha (dont 20 identifiés initialement en ERPAT par le PADDUC), dont :

- Environ 13 ha qui semblent répondre aux critères des ESA : fortes potentialités fourragères, pente acceptable, contigus à des ESA initialement identifiés par le PADDUC, et dont 8 ha sont majoritairement des milieux ouverts entretenus et visiblement exploités (déclarés au RPG23 majoritairement en prairies permanentes (PPH)). Il peut, toutefois, être noté que les ESA ajoutés au niveau de la Ponta di Bassatone (-2,5 ha) sont peu ou mal desservis, par ce qui semble être un petit chemin non carrossable (photos aériennes et carte topographique IGN) ;
- Environ 13 ha situés sur l'estive, à 1450 m d'altitude, (comprenant environ 10 ha d'ERPAT initialement identifiés au PADDUC) qui ont fait l'objet d'une mise en valeur agricole par l'AFP (démaquisage, semis, desserte, réhabilitation de la bergerie) et en ce sens peuvent être considérés comme un ESA. Il s'agit, pour autant, de zones de pâturage gérées et, a priori, pas de zones réellement cultivables et favorables à la mise en culture. Par ailleurs, les documents ne donnent pas d'informations sur la profondeur du sol ni sur la pierrosité.

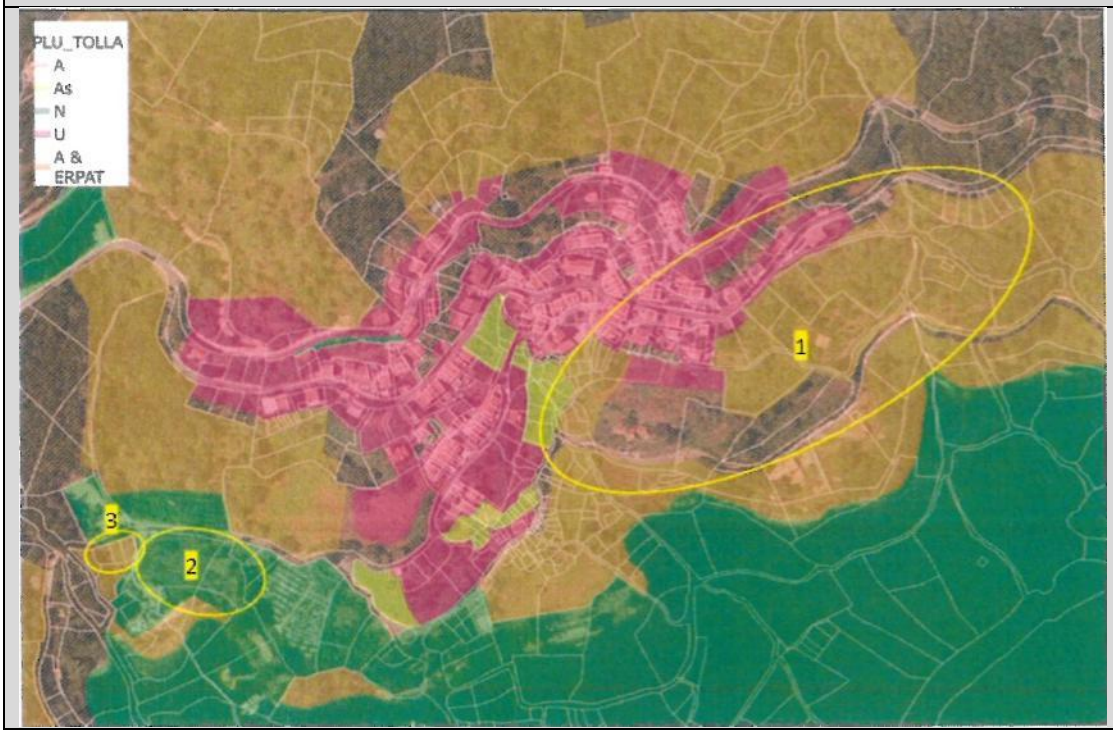
Aussi, même s'ils peuvent rester fléchés en ESA dans le projet de révision du PLU, si tel est le choix de la commune, la qualité de ces espaces n'équivaut pas les ESA que l'on peut trouver plus en contrebas sur la commune.

En conséquence, afin d'affiner le zonage ESA et mieux correspondre aux espaces effectivement cultivables, le zonage des anciens jardins ou jardins actuels autour du village pourrait être retravaillé afin de les intégrer aux ESA du projet de révision du PLU (entourés en jaune sur la cartographie ci-après - zone n'i)

De même, les parcelles B743 et B579 et nord B582 et B58o actuellement classées en N, plus proches des berges du lac (classées en PB1 à la SODETEG, mais aujourd'hui non arborées, plutôt planes et entretenues) et qui sont ciblées par l'OAP du lac avec une zone de pommiers à préserver et dans l'OAP trame verte et bleu comme milieux agricoles et de jardins (entourés en jaune dans la cartographie ci-après — zone n°2) pourraient être concernées par le zonage As.

Enfin, la zone ciblée dans l'OAP comme jardin à pérenniser (parcelles B533,534,535) actuellement en zone A simple et ERPAT du projet de révision du PLU, pourrait être ciblée As et Aj (entourés en jaune sur la cartographie ci-après — zone n°3).

.



De plus, autour des clairières identifiées à Prunu, le zonage ESA semble aussi pouvoir être élargi pour prendre en compte l'ensemble de la zone identifiée comme ayant de fortes potentialités fourragères et dont on peut constater le passé agricole grâce à la photo historique de 1950 (à l'est et au nord de la zone classée en As au PLU) ainsi que la zone catégorisée en « cultivée » en 1980 à la SODETEG, reprise en ESA initialement au PADDUC (au sud, entourée en jaune sur la cartographie ci-après).



RETOUR MAIRIE

Les remarques ont été intégrée cf réponse recommandation 1 avis CTPENAF

OBSERVATION : S'AGISSANT DE L'IDENTIFICATION DES ERPAT PAR LE PROJET DE RÉVISION DU PLU

Pour rappel, le PADDUC précise que les ERPAT doivent être spécifiquement identifiés dans les documents d'urbanisme locaux en zone A et sont classés en N uniquement s'ils sont support d'une activité forestière. Cette exigence vise à garantir la cohérence des documents d'urbanisme avec la vocation agricole de ces espaces.

Dans le projet de zonage de révision du PLU, environ 136 ha d'ERPAT redéfinis à l'échelle communale sont pourtant intégrés dans la zone N, sans être pour autant support d'une activité forestière. Aussi, le reclassement de ces espaces en zone A permettrait de rendre le document et les intentions de la commune plus intelligibles.

Dans sa globalité, le zonage A simple du projet de révision du PLU recouvre, ainsi, environ 859 ha dont :

- Environ 390 ha, également identifiés initialement au PADDUC en ERPAT dont 370 ha également identifiés en ERPAT par le projet de révision du PLU,
- 13,5 ha initialement identifiés en ESA au PADDUC, pour lesquels la prescription en ERPAT semble être justifiée au regard de l'usage actuel et passé de ces zones : petits espaces isolés non exploités, bâtis, traversés par une piste ainsi que quelques ajustements minimes résultant d'un lissage du zonage,
- 456 ha non identifiés en ERPAT initialement au PADDUC, dont 382 ha non identifiés non plus en ERPAT par le projet de révision du PLU. Si 85 ha sont tout de même déclarés au RPG 2023, près de

300 ha classés en zone A ne sont pas argumentés (dont près de **200** ha classés en espaces boisés classés (EBC) qui leur donneraient plutôt une vocation forestière et risque de compromettre les intentions agricoles).

Ces espaces supplémentaires ajoutés sont cependant compris en intégralité dans le zonage de l'AFP, cela mériterait d'être souligné.

En outre, une attention particulière peut être portée aux espaces agricoles en bord de lac. En effet, le zonage A en bord de lac n'est pas cohérent avec l'OAP qui cible des espaces publics à mettre en valeur : parcelles B524, sud B582, sud B580 et B519. Il s'agit initialement de deux zones d'une surface totale de 3000m^2 classées en ESA initialement par le PADDUC, mais qui sont en zones submersibles du lac et vraiment dans la zone de valorisation des activités déjà existantes autour du lac. Aussi, un classement en Nti. (Espace public) ou en NP semblerait plus adapté ; une vocation agricole à ces endroits ne semblant plus envisageable.

RETOUR MAIRIE

La cartographie des ERPAT a fait l'objet d'un retravail approfondi afin de garantir une cohérence entre les potentialités agricoles identifiées par la SODETEG et le parti d'aménagement retenu par le projet de PLU. À ce titre, les secteurs présentant des potentialités SODETEG avérées, accessibles et propices au développement d'exploitations agricoles ont été classés en zone A et exclus du périmètre des espaces boisés classés, de manière à ne pas contraindre inutilement leur mise en valeur. Les châtaigneraies ont également été maintenues en ERPAT, y compris lorsqu'elles constituaient des poches isolées, compte tenu de leur valeur patrimoniale, paysagère et productive. En revanche, les espaces à potentialité pastorale isolée, ne s'inscrivant pas dans une dynamique d'exploitation structurée ou présentant des contraintes fortes d'accessibilité, ont été exclus du classement ERPAT dans le PLU, afin d'assurer un zonage plus lisible, opérationnel et proportionné aux enjeux réels du territoire.

L'intégration des parcelles B524, sud B582, sud B580 et B519 aux zone NP1 et NP2 a été effectuée.

(***Cf réponses aux recommandations de l'avis CTPENAF***)

OBSERVATION : S'AGISSANT DE L'IDENTIFICATION DES ZONES N PAR LE PROJET DE RÉVISION DU PLU

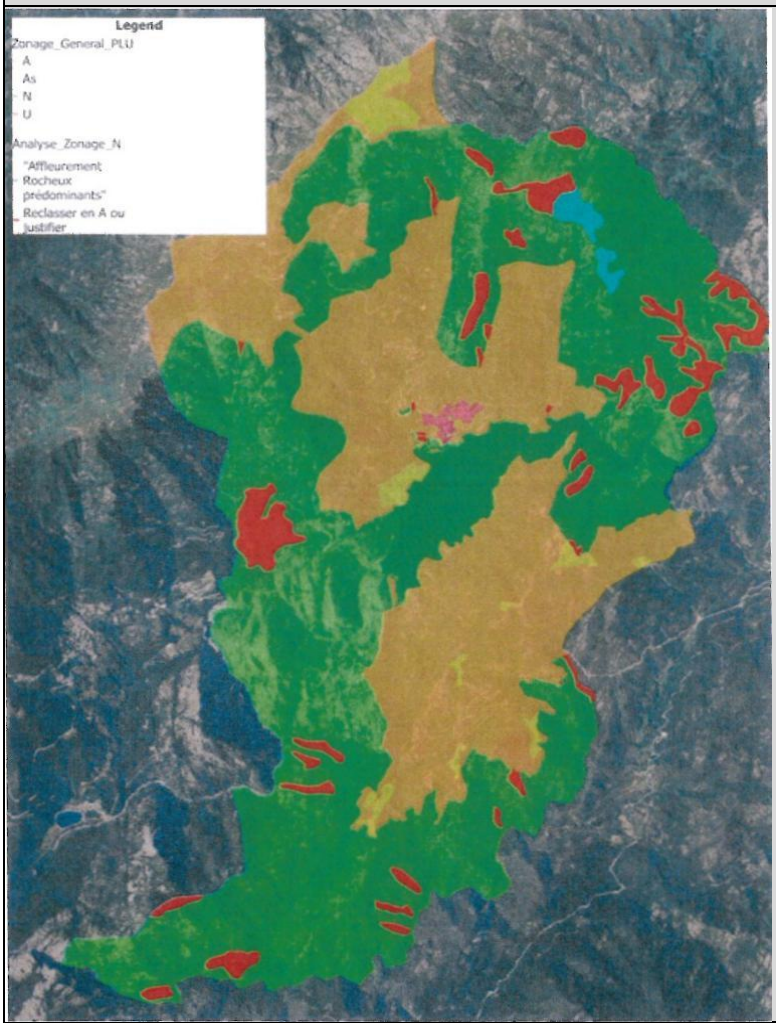
Comme mentionné précédemment, le zonage N comporte de nombreux espaces correspondant à la nomenclature des ERPAT (potentialités fourragères SODETEG ou espace ressource pour les châtaigneraies) et ont plutôt une vocation agricole.

Excepté pour les ERPAT identifiés initialement au PADDUC, présents sur le nord-est de la commune, dans le secteur de Rocchiata, dont le classement en N est justifié dans le rapport de présentation par la présence dominante de rochers, aucune justification de leur classement en N n'est apportée.

Pour les espaces précités du secteur de Rocchiata, a *contrario,* ces espaces ne devraient plus être identifiés en ERPAT par le projet de révision du PLU et devraient apparaitre uniquement en N.

Les autres espaces correspondant à la nomenclature des ERPAT représentent au moins **120** ha identifiés initialement en ERPAT au PADDUC (également identifiés en ERPAT dans les documents du projet de révision du PLU) pour certains relativement ouverts (à l'ouest de la commune), avec des potentialités fourragères moyennes à élevées ou des potentiels de vergers traditionnels de châtaigniers. Il peut également être noté que la zone N comporte 3 ha identifiés en ESA initialement par le PADDUC.

Aussi, ces zones devraient être reclassées en A simple ou leur maintien en N doit être justifié.



Illustrations des ERPAT identifiés dans le projet de révision du PLU (correspondant très majoritairement aux ERPAT identifiés initialement par le PADDUC) et classés en zone N au zonage général.

RETOUR MAIRIE

Cf point précédents.

OBSERVATION : POINT D'ATTENTION CONCERNANT LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC) IDENTIFIÉS PAR LE PROJET DE RÉVISION DU PLU

Les EBC couvrent 1180 ha et impactent :

- Environ 269 ha d'ERPAT initialement identifiés au PADDUC et environ. 8,5 ha d'ESA également
- Initialement identifiés au PADDUC
- Environ 510 ha de la zone A du projet de révision du PLU, soit plus de la moitié de la zone A ;
- Environ 185 ha de zones déclarées au RPG 2023 ;
- Une large partie de l'AFP sur la commune de Todda (d'une superficie totale de 1375 ha) et les zones ciblées par l'AFP pour ses projets à venir (chevrier, plantation de pommiers et châtaigniers, exploitation forestière, etc.).

Contrairement à l'affirmation figurant page 38 du rapport de présentation : « Eu égard des surfaces classées en zone A et la faible demande pour de nouvelles installations, ces choix [garder les EBC] ne sont pas de nature à compromettre le secteur agricole », ce classement de larges surfaces risque d'entraver l'activité d'exploitants agricoles et entravera nécessairement la réalisation des aménagements divers prévus par l'AFP dans son nouveau plan de développement. Le zonage recouvre notamment la nouvelle partie du périmètre de l'AFP qui a été ajoutée en 2021.

Aussi, il convient de rappeler l'article L113-2 du Code de l'urbanisme relatif aux EBC : « Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. » Par conséquent, ce classement est donc incompatible avec la mise en culture, mais aussi très contraignant pour l'aménagement de l'espace dans son ensemble. Il ne peut, par ailleurs, être remis en question qu'à l'occasion d'une nouvelle révision du PLU.

Il est constaté, ainsi, que le zonage EBC retenu reprend dans une large mesure celui du PLU actuel et n'a été ajusté que très marginalement, pour environ 3,5 ha, afin de tenir compte des ESA.

Pourtant, la commune a parallèlement manifesté la volonté de se mettre en compatibilité avec le PADDUC, en redéfinissant les ESA et les ERPAT à l'échelle communale, mais aussi en agrandissant la zone A et en affirmant l'importance du développement agricole. Le rapport de présentation, page 26, souligne d'ailleurs que « cette approche vise à soutenir l'agriculture locale et à ouvrir de nouvelles opportunités économiques dans ce secteur ». De même, le PADD indique page 8 vouloir « Poursuivre les actions au sein de l'AFP ».

De ce fait, afin d'être en cohérence avec ces choix et laisser la possibilité de structurer les exploitations existantes ou d'en créer, (permettre la mise en place de clôtures et pistes agricoles, l'ouverture de milieu pour favoriser le pâturage et la construction de bâtiments nécessaire à l'activité agricole), il est vivement recommandé de revoir ce zonage au regards de ces enjeux, en le réduisant et le limitant aux espaces les plus sensibles (protection d'espaces boisés menacés par l'activité humaine et/ou l'urbanisation, enjeu naturel d'importance), au moins en ce qui concerne la zone A.

A noter que l'EBC peut aussi remettre en cause les projets identifiés dans l'OAP du lac : en particulier les deux connexions piétonne et vélo, voire la voie à usage mixte puisqu'en principe seules sont possibles les pistes forestières ou l'entretien de piste existantes.

En conséquence, les doubles prescriptions en EBC et espaces agricoles seraient à revoir.

Concernant les espaces à la fois en EBC et en zone N mais identifiés en ERPAT au projet de révision du PLU, soit environ 120 ha, il conviendrait de choisir l'une ou l'autre des destinations.
Concernant les espaces à la fois en EBC et en zone A, soit environ 510 ha pour lesquels il conviendrait, également, d'être vigilant et diminuer significativement le zonage des EBC pour ne conserver que les périmètres soumis à des pressions particulières.

RETOUR MAIRIE

Concernant les espaces boisés classés, le choix a été fait de retirer l'ensemble des EBC situés en zones agricoles, afin de ne pas entraver les enjeux agricoles et les possibilités d'exploitation. En revanche, dans les secteurs où l'intérêt environnemental a été jugé plus prégnant, notamment au sud-ouest de la commune, les EBC ont été maintenus et les ERPAT supprimés, afin d'assurer une cohérence du zonage avec les objectifs de protection environnementale.

Lorsqu'un espace boisé classé est situé hors des secteurs identifiés par la SODETEG mais inclus dans un périmètre d'AFP, le choix a été fait de maintenir le classement en EBC ainsi que le zonage N. En revanche, les poches de châtaigneraies identifiées par la SODETEG ont été exclues du périmètre des EBC et maintenues en ERPAT. Enfin, lorsque des secteurs présentant une potentialité SODETEG ont été conservés

en zone N ou classés en EBC, le classement ERPAT a été retiré, afin d'éviter les superpositions de protections et d'assurer la cohérence du zonage.

Les EBC ont également été retravailler de manière à ne se superposer aux emplacements réservés à destination des projets de mairie ou de la région.
(cf réponse Réserve 1 avis CTPENAF)

Thématique 3 La cohérence des documents du projet de révision du PLU au regard des projets de territoire :

OBSERVATION :

Comme évoqué en partie I, il semble que deux documents du projet de révision du PLU ne soient pas en totale adéquation : PADD et plan de zonage.

En effet, le PADD identifie différentes orientations cartographiées en page 15 du document qui ne semble pas traduites dans le plan de zonage.

La cartographie du PADD délimite, ainsi une ligne pour « Maintenir une limite amont au village ». Or, celle-ci est légèrement grignotée par la partie de la parcelle A61 incluse dans la zone U.

De même, le PADD délimite une ligne de « Front bâti sensible dans le grand paysage à protéger », côté sud.

Toutefois, la zone U crée une bande constructible à l'avant de ce front bâti, lequel se retrouvera alors en second rideau.

RETOUR MAIRIE

A Il est rappelé que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ne constitue pas un document de zonage et n'a pas vocation à définir des limites réglementaires opposables parcelle par parcelle. Conformément au code de l'urbanisme, le PADD fixe des orientations générales et des principes d'aménagement, qui doivent ensuite trouver leur traduction opérationnelle dans :

- Le règlement écrit,
- Le plan de zonage,
- Et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les lignes figurant sur la cartographie du PADD, notamment celles relatives à la « limite amont du village » ou au « front bâti sensible dans le grand paysage », ne sauraient donc être interprétées comme des prescriptions linéaires strictes, ni comme des limites réglementaires figées.

La légère inclusion d'une partie de la parcelle A 61 en zone U ne remet pas en cause l'orientation du PADD visant à contenir l'urbanisation. Il s'agit d'un ajustement marginal, opéré afin d'assurer :

- Une continuité urbaine cohérente avec les constructions existantes ;
- Une meilleure lisibilité du tissu bâti ;
- Et une insertion urbaine maîtrisée, sans extension diffuse vers l'amont.

La ligne identifiée dans le PADD correspond à un principe paysager et urbain, et non à un alignement réglementaire destiné à être reproduit strictement dans le zonage. Pour répondre à cet enjeu, la commune

a fait le choix d'un parti d'aménagement clair : maintenir un front bâti continu, directement accolé aux dernières parcelles déjà construites, afin d'éviter toute urbanisation en profondeur ou en second rideau qui fragiliserait la perception du village dans le grand paysage.
Contrairement à l'analyse formulée, la zone U n'a pas pour effet de créer un second front bâti en avant du front sensible, mais vise au contraire à :

- Structurer l'extension urbaine;
- Consolider une limite bâtie lisible ;
- Et préserver les perspectives lointaines et les paysages ouverts au sud.

La mise en œuvre de ce principe est assurée par le règlement écrit, qui :

- Favorise l'alignement des constructions ;
- Limite les implantations en retrait ou en discontinuité ;
- Encadre les gabarits et les implantations afin de structurer un front bâti cohérent.

Cette approche permet une traduction plus fine et plus efficace du principe posé par le PADD qu'un simple tracé linéaire figé sur un plan de zonage.

OBSERVATION :

Les documents du projet de révision du PLU comportent, par ailleurs, des erreurs matérielles qui mériteraient d'être corrigées afin de faciliter la compréhension, puis l'application du document.

Quelques exemples, non exhaustifs, sont indiqués ci-après.

Dans le rapport de présentation, il peut, ainsi être relevé :

- des références à d'autres PLU en page 64 : « Le site très singulier de l'hippodrome de Viseo fait l'objet d'un traitement particulier. » ;

- des erreurs de sigles en page 63 : « Espaces de Réhabilitation Pastorale et Agricole Traditionnelle » au lieu des Espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle pour l'ERPAT. Inversement « Espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle » n'est pas un ERP ;

- des non-sens en page 109 du rapport de justification : « il existe une série d'arbres isolés et bosquets qui permettent de créer des pas japonais pour la faune au sein des quartiers » ;

- des erreurs de chiffres en page 27, dans le tableau sur les données par zones de 2025, il est question de 1416 ha en zone A alors qu'il y en a environ 90o ha ;

- des erreurs sur les cartes en page 28, où il faut certainement lire en légende « passage d'une zone agricole à naturelle » et non l'inverse.

Au titre de la cohérence entre le règlement écrit et le règlement graphique, il peut, en outre, être relevé :

- page 48 du règlement écrit concernant la zone N, qu'il est fait référence à l'indice « s » secteurs de submersion de l'aval du barrage de Todda ; mais sur les plans graphiques se retrouve seulement l'indice « s » affecté aux ESA. Le secteur N de submersion devrait ainsi apparaitre sur le plan graphique, mais il faudrait l'indicer différemment.

- la zone Aj n'est pas toujours reportée sur le plan graphique, elle est parfois sous forme de hachure horizontale verte mais sans légende explicative. Cela devrait être à corriger.

- il est également visé la zone inondable du Fiuminale et non la zone inondable de l'Agnone,

- de plus, la zone inondable est représentée en hachure verticale bleue dans le règlement graphique. Or, dans le règlement écrit, celle-ci est indiquée comme étant indicée « h ». Les deux documents devront être mis en cohérence.

- sur le plan graphique, la zone NT3 cible le stationnement et la zone NTi cible les espaces publics et jeux de plein air. Cependant, le règlement graphique présente l'inverse page 48. Ces deux documents sont également à mettre en cohérence.

RETOUR MAIRIE

La commune prend note de ces éléments et rectifiera le dossier à l'approbation

Thématique 4 : La prise en compte des projets routiers de la Collectivité de Corse :

Observation :

La Collectivité de Corse a prévu la réalisation d'une opération routière sur le territoire communal. Il s'agit de l'élargissement de l'ex-RD 3 entre le pont de Capravena et Todda.

Aussi, afin de permettre la réalisation de ces opérations, la mise en place d'un emplacement réservé (ER) au bénéfice de la Collectivité de Corse, dans le PLU révisé de Todda, est demandé. En effet, l'ER constitue une servitude destinée à réserver du foncier en vue de la réalisation notamment de voies et ouvrages publics. En attendant la réalisation du projet, l'instauration d'un ER limite la constructibilité du terrain qui ne peut plus recevoir de travaux non conformes au projet justifiant la servitude. En contrepartie, elle ouvre au propriétaire la possibilité d'un droit de délaissement. L'absence de prise en compte de ces demandes peut être préjudiciable à la réalisation de ces projets pour le territoire. Par ailleurs, l'ER, s'il a un intérêt pour le maitre d'ouvrage, a également un intérêt pour la commune en tant que gestionnaire du droit des sols, un intérêt pour le propriétaire du terrain concerné et un intérêt pour le public.

Pour la commune, gestionnaire du droit des sols, l'ER permet de définir clairement la destination des parcelles concernées, ce qui rend plus facile l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme sur ces zones. Pour le propriétaire des parcelles concernées, comme rappelé, cela ouvre à ce dernier la possibilité d'exercer son droit de délaissement. Pour le public, l'ER permet une large information sur les projets envisagés sur la commune.

Aussi, le projet de PLU devra prévoir un ER pour le projet rappelé précédemment, au bénéfice de la Collectivité de Corse.

Afin de faciliter le travail d'intégration de ce périmètre dans le document du PLU, les fichiers en format SIG de celui-ci sont transmis à la commune, par mail concomitant à la transmission du présent avis.

En outre, il conviendra que les règlements des zonages autorisent cet aménagement y compris dans les zones inondables ou les zones Naturelles.

Enfin, il conviendra, dans le règlement écrit du PLU révisé d'intégrer des reculs de 25 ml des constructions par rapport à l'axe des ex-RD hors agglomération

RETOUR MAIRIE

La commune prend note de ces éléments et rectifiera le dossier à l'approbation

Thématique : La ressource en eau :

OBSERVATION :

Afin d'évaluer la disponibilité de la ressource en eau à l'horizon 2035 et de la comparer aux données existantes, une estimation de la capacité d'accueil de la commune et de sa consommation en eau potable a été réalisée par les services de la Collectivité de Corse. Les données retenues correspondent au scénario le plus en tension, sur la base des ressources communales de 2025 et de projections INSEE.

Ensuite, la consommation annuelle a été répartie selon trois grandes périodes saisonnières, en lien avec la spécificité du phénomène touristique corse. Sur la base d'une consommation journalière individuelle de 2431/j/hab., la consommation annuelle de la commune en 2035 serait de 20 182 m3 par an.

Cette même année, la consommation journalière moyenne de la commune serait de 55,3 m3.

La capacité totale de stockage étant de 170 m3, l'autonomie de la commune serait d'environ 3 jours.

De plus, si la population adoptait une consommation responsable conforme aux recommandations de l'Agence de l'eau, soit 150 1/j/hab., cela permettrait d'optimiser et de sécuriser l'autonomie de la commune qui passerait, ainsi, de 3 à 5 jours.

Néanmoins, comme rappelé précédemment, la consommation moyenne d'eau potable projetée pour la commune de Todda à l'horizon 2035 étant estimée à 20 182m3, soit une augmentation de 15% par rapport à 2022, permet une autonomie maximale 3 jours. Cette capacité est rendue possible notamment grâce au bon état des infrastructures (réservoirs, canalisations) et une faible démographie.

De plus, cette durabilité repose sur une condition essentielle : un usage sobre et responsable de la ressource, conformément à la recommandation de l'Agence de l'eau, soit 150 litres par habitant et par jour.

A ce propos, le projet de révision du PLU insiste sur la poursuite de démarches visant à réduire la une consommation d'eau potable.

En effet, cette disponibilité apparente ne doit pas occulter les multiples pressions qui s'exercent sur la ressource : croissance démographique, activité touristique et impacts concrets du changement climatique.

Face à ces enjeux, il est indispensable d'adopter des pratiques sobres et responsables. L'eau, ressource précieuse à préserver, doit être gérée de façon équilibrée, en conjuguant la modernisation continue des réseaux et des capacités de stockage avec l'implication active des usagers, à travers l'adoption de comportements économes.

C'est dans cet esprit que la Collectivité locale doit établir, avec les citoyens, un véritable contrat social et écologique autour de l'eau, fondé sur une vision partagée de l'eau comme bien commun, à préserver collectivement au bénéfice des générations présentes et futures. Cette approche est au cœur de la Stratégie Opérationnelle 2022-2033 portée par la Collectivité de Corse et l'Office d'équipement hydraulique de Corse (OEHC), dont l'ambition se résume ainsi : Sobriété et Résilience.

RETOUR MAIRIE

Cette observation n'appelle pas de réponse de la mairie qui souscrit pleinement aux objectifs de la collectivité.

AVIS CHAMBRE D'AGRICULTURE DE CORSE :

OBSERVATION :

Sur **le PADD et le rapport de présentation :**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) envisage principalement l'utilisation du renfort agricole dans la lutte contre les incendies.

- Les principaux enjeux agricoles identifiés dans les documents d'urbanisme sont les suivants :
- Préserver les terres agricoles ;
- Reconquérir les vergers au coeur et en lisière du village ;
- Conforter les exploitations existantes en utilisant l'outil Association Foncière Pastorale (A.F.P) de TOLLA ;
- Favoriser l'installation de nouvelles exploitations (AFP) ;

Le rapport de présentation dresse le constat d'un faible potentiel de développement agricole sur la commune. Le morcellement foncier et la présence de fortes pentes freinent le développement de ces activités.
S'agissant des potentialités agricoles, le PADDUC identifie 35 hectares d'Espaces Stratégiques Agricoles (E.S.A.) à protéger sur le territoire. Nous notons que la commune propose d'en retranscrire 46.

IL Sur le règlement écrit
Conformément à l'article R151-23 du Code de l'urbanisme, sont autorisées en zone A les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles.
De plus, nous constatons que le règlement autorise bien en zone N, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et pastorale sous réserve qu'elle ne soit pas possible en zone A.
III. Sur les documents graphiques

Sur le village :
Le périmètre la zone constructible n'appelle aucune observation de notre part. Il impacte des espaces agricoles situés sur les berges du lac (4000m² d'E.S. A). Nous avons conscience qu'il n'est pas aisé eu égard à la topographie de la commune d'éviter cette consommation d'espaces.

Le classement en Espaces Boisés Classés (E. B. C) :
Le périmètre de l'EBC proposé recouvre une partie de l'Association Foncière Pastorale (AFP) de TOLLA. Nous préconisons un retrait de ces surfaces afin de permettre de favoriser le développement de l'AFP et des éventuels projets agricoles futurs. De plus, nous notons que 186 hectares de surfaces déclarées exploitées sont classés en EBC.
Pour rappel, le classement des EBC est obligatoire pour les communes concernées par la loi littorale (L121-27 du code de l'urbanisme).
Un classement en EBC entraine notamment le rejet de plein droit des demandes de défrichement et conditionne les autorisations d'urbanisme à un examen de la compatibilité du projet avec la conservation du boisement.
Il s'avère que le classement d'une exploitation en EBC peut être un obstacle à son développement.

Avis de la commission foncière de la Chambre d'agriculture de région corse réunie le 23 septembre 2025 : En conclusion, nous délivrons un avis favorable au projet présenté sous réserve de la prise en considération de nos remarques sur le classement EBC.

RETOUR MAIRIE

La mairie prend en compte les observations sur les EBC et réduit leur emprise (cf réponse réserve n° 1 avis CTPENAF)

AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT

RAPPEL :

En préambule, il convient de préciser que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été arrêté par délibération du conseil municipal en date du 12 juin 2025. Cet arrêt du PLU est la conclusion d'une démarche de révision de PLU engagée depuis 2019 par la commune.

Le présent document synthétise l'avis des services de l'État sur le projet de révision de PLU reçu en préfecture le 23 juillet 2025. Il convient de préciser que cette consultation a été réalisée par la communauté de communes du Celavu Prunelli compte tenu du transfert de compétences réalisée avant l'été 2025.

Le présent projet de PLU conduit à émettre 1 réserve et 3 principales remarques.

La réserve concerne la nécessité d'intégrer dans le zonage réglementaire les aléas relatifs aux risques naturels. En particulier, cela concerne la révision de l'aléa du PPRI du Prunelli qu'il conviendra de reporter, y compris au sein du village en partie impactée par l'aléa modéré.

Les principales remarques sont :

1. Intégrer les secteurs Nt1 et Nt3 dans des OAP sectorielles (ou en complémentant l'OAP « les abords du lac »), en travaillant en particulier la séquence évitement/réduction
2. Revoir la comptabilité entre l'OAP trame verte et bleue et les aménagements prévus par les secteurs U et Nt
3. Réviser le nombre et l'emplacement des sites archéologiques présents sur la commune D'autres remarques sont détaillées dans le présent avis.

En conclusion, l'avis de l'État sur le projet de révision du PLU de Tolla est favorable sous réserve que soit prises en compte la réserve et les remarques susvisées dans le présent document.

RETOUR MAIRIE

Sur la réserve : la commune ajoute dans son zonage règlementaire l'aléas risque et ajoute la doctrine aux annexes.

Sur la remarque n°1

Zone NT1 – déclassement et réintégration en zone A

La zone NT1 avait initialement été instituée afin de permettre, à moyen terme, la réalisation d'un projet d'espace public en lien avec les abords du lac, sur une parcelle contiguë à la parcelle A 84 appartenant à la commune. Ce classement visait à anticiper une éventuelle requalification d'usage, sans préjuger de sa mise en œuvre opérationnelle.

Toutefois, à ce stade de la procédure, le projet ne présente pas un degré de maturité suffisant, tant sur le plan programmatique que financier, pour justifier le maintien d'un zonage spécifique consommant des espaces à vocation agricole ou naturelle. En cohérence avec les objectifs de sobriété foncière, de préservation des ERPAT et de limitation de l'artificialisation, la commune a donc fait le choix de déclasser la zone NT1 et de la réintégrer en zone A, afin de réaffirmer sa vocation agricole et de garantir la protection durable de ces sols.

Zone NT3 entrée du village

Les flux automobiles à Tolla connaissent de fortes variations saisonnières. En dehors de la période touristique, la capacité de stationnement existante est globalement suffisante pour répondre aux besoins de la population actuelle et à venir. En revanche, lors des pics de fréquentation estivale, cette capacité devient insuffisante, entraînant une saturation des ruelles du village. Cette situation génère des difficultés de circulation, tant pour les véhicules que pour les piétons, aggravées par des pratiques de stationnement anarchiques dans un tissu urbain contraint.

L'implantation de la zone Nt3 sur un terrain communal situé en entrée de village répond à un objectif de régulation de ces flux, en permettant de capter une partie du stationnement en amont et de préserver le cœur du village des circulations et usages intempestifs. Ce choix contribue ainsi à améliorer la sécurité, la lisibilité des déplacements et la qualité de vie au sein du centre ancien.

Toutefois, la zone Nt3 n'a pas vocation à être artificialisée. Son aménagement devra strictement respecter les orientations définies dans l'OAP (point n°2), en privilégiant exclusivement des aménagements légers, réversibles et pleinement intégrés au paysage, de manière à préserver le caractère naturel du site.

Zone NT3 Bord du lac

La zone NT3 englobe la parcelle A 84, propriété de la commune actuellement utiliser comme espace de stationnement anarchique. Elle correspond à un secteur dont l'intérêt agricole est objectivement limité de son usage actuel. Cette parcelle constitue en revanche un site stratégique pour l'organisation des flux, notamment l'accès au lac et la gestion du stationnement, aujourd'hui source de dysfonctionnements.

Le dimensionnement de la zone NT3 a été strictement limité aux besoins fonctionnels identifiés :

- Création d'un espace de stationnement destiné à canaliser les flux automobiles en entrée de site
- Organisation d'un point d'accueil et de départ des cheminements piétons autour du lac ;
- Amélioration de la lisibilité et de la sécurité des circulations, sans diffusion du stationnement dans les espaces agricoles ou naturels environnants.

Cette zone est par ailleurs explicitement identifiée dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) comme un secteur à aménager avec une artificialisation limitée, un traitement paysager qualitatif et des aménagements réversibles, afin de réduire au maximum l'impact sur les sols et les milieux naturels.

Ainsi, le dimensionnement des zones NT a été revu à la baisse :

- **La zone NT1 0,2 ha est supprimée au profit d'un retour en zone A, traduisant un choix clair de préservation agricole ;**
- **La zone NT3 (abord du lac) 0,26 ha est strictement circonscrite, fondée sur des besoins avérés, localisée sur une parcelle communale à faible potentiel agricole et encadrée par une OAP garantissant une artificialisation minimale.**
- **La zone NT3 (entrée de village) 7000 m2 voit son règlement renforcé pour ne pas être artificialisée et intégrée au paysage.**

Sur la remarque n°2

L'observation formulée sur l'inadéquation entre l'OAP TVB et le zonage appelle plusieurs précisions.

La difficulté identifiée tient principalement à l'absence de superposition cartographique stricte entre les habitats et corridors écologiques repérés par l'écologue dans l'état initial de l'environnement et les zonages réglementaires du PLU. Ce décalage apparent a pu laisser penser que les continuités écologiques n'étaient pas suffisamment traduites dans le dispositif opposable. En réalité, une part significative des mesures de préservation avait été intégrée directement dans le règlement écrit (dispositions relatives aux occupations

et utilisations du sol, limitations d'emprise, prescriptions paysagères, maintien des éléments de trame végétale, gestion des clôtures et des plantations), ainsi que dans certains choix de zonage (zones naturelles, agricoles, sous-secteurs spécifiques).

Toutefois, l'OAP TVB jointe au dossier lors de l'arrêt du projet ne rendait pas suffisamment lisible cette articulation entre le diagnostic écologique, les choix de zonage et les règles opposables. Elle ne permettait pas d'identifier clairement, pour un lecteur extérieur, quelles dispositions du règlement contribuaient concrètement à la préservation des continuités, ni de distinguer ce qui relevait de prescriptions réglementaires et ce qui relevait de recommandations ou de bonnes pratiques non opposables.

Afin de lever toute ambiguïté sur la compatibilité interne du document, il a été décidé de remanier la forme de l'OAP TVB. Ce travail n'a pas modifié le fond des orientations retenues ni le niveau de protection assuré par le PLU. Il a consisté à :

- Expliciter le lien entre les continuités identifiées et les zonages retenus ;
- Faire apparaître de manière structurée les dispositions écrites et graphiques du règlement participant à la protection des continuités ;
- Distinguer clairement les préconisations relevant d'une logique d'accompagnement (hors champ strictement réglementaire du PLU).

Le document ainsi réorganisé vise donc une meilleure lisibilité et une démonstration plus explicite de la cohérence d'ensemble entre diagnostic, OAP et règlement. Il s'agit d'une clarification formelle et pédagogique, et non d'une évolution substantielle du projet.



OAP TVB SUR LE SECTEUR DU VILLAGE

Zonage PLU
Bâtiment

Nature des milieux

Plan d'eau et ses abbords
Abords du lac à dominante agricole et de jardins, accueillant des activités saisonnières à concilier

Cours d eau et végétation rivulaire
Cours d eau et végétation rivulaire en espace agricole
Milieux agricoles et de jardins
Milieux de maquis et forêt présentant des potentialités agricole
Milieux de maquis et forestiers concernés par un projet public, devant limiter l'imperméabilisation des sols.

Espace déjà anthropisé.
Milieux de maquis et forestiers à potentiel agricole ou milieux agricoles et jardins intégrés en emprise constructible

Dans un souci de sécurité juridique et de transparence, cette version remaniée a été présentée à nouveau au conseil municipal ainsi qu'au conseil communautaire compétent en matière d'urbanisme et d'aménagement lors de la séance du 9 mars 2025 avant soumission à enquête publique en avril 2026.
Sur la remarque n°3 Les remarque de la DDT sont prises en compte la cartographie mise à jour est intégrée au règlement graphique suite à la transmission des SIG par les services de la DRAC

OBSERVATION : S'AGISSANT DU PROJET DÉMOGRAPHIQUE ET LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

La commune de Tolla vise une augmentation de 30 habitants d'ici 2035. Si la population a connu une légère augmentation entre 2011 et 2016 (+2,4 %), elle diminue légèrement entre 2016 et 2022 (-0,8%).

Deux hypothèses ont été étudiées dans le cadre du PLU : une fondée sur l'évolution de 2011 à 2016 (soit + 33 personnes d'ici 2035) et une moins optimiste avec la création d'un ménage par an d'ici 2035 (soit + 20 personnes d'ici 2035).

La commune a finalement retenu le scénario le plus optimiste. **En** tenant compte d'un taux moyen de 1,53 personnes par logement (chiffre en accord avec les données INSEE de 2023), le projet de PLU conduit à la création de 21 logements supplémentaires en résidence principale.

Avec un potentiel mobilisable de 53 logements identifiés par le projet de PLU, cela conduirait à 32 logements en résidences secondaires ou occasionnelles. Ainsi, un rééquilibrage serait légèrement amorcé par la commune en ayant recours notamment au droit de préemption urbain. Il convient toutefois de préciser que les résidences secondaires sont devenues majoritaires dès le début des années 80. Il n'est pas précisé la part de résidences occasionnelles correspondant à des projets familiaux possédant des terres sur la commune et souhaitant revenir régulièrement au village, en particulier en période estivale.

L'outil de servitude de résidence principale n'a pas été retenu à ce stade par la commune. Si l'actuel PLU en vigueur, présentant des possibilités de construction bien plus importantes que le projet de révision, n'a finalement pas généré de pression foncière particulière, un bilan régulier de la mise en œuvre de la révision du PLU serait opportun pour étudier la possibilité de recourir à l'outil de servitude de résidence principale. En effet, ce dernier permettrait de s'assurer, pour les nouvelles constructions, de l'implantation pérenne de ménages au sein de la commune d'ici 2035 pour répondre au premier objectif du PADD.

Cet objectif de production de logements se fera au sein des espaces bâtis dans les zones « U » (zones UD, UV et UVp) en densification dans les dents creuses et/ou en extension des zones urbanisées. Aucune zone AU n'est proposée par le projet de **PLU.**

Cette observation n'appelle pas de réponse

OBSERVATION : DÉFINITION DES FORMES URBAINES/EXTENSIONS URBAINES / CAPACITÉ ACTUELLES ET DE DENSIFICATION

Pour répondre aux besoins de 53 logements estimés par la commune, il est nécessaire d'identifier les secteurs pouvant être densifiés et/ou étendus.

Conformément à la loi Montagne et à l'article L.122-5 du Code de l'urbanisme, les extensions de l'urbanisation doivent se réaliser en continuité des bourgs, villages, hameaux et groupes constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

Aussi, le dossier propose une seule forme urbaine : le village de Tolla. 1.3 Extensions urbaines / capacité actuelles et de densification Selon les chiffres du dossier, le projet de PLU compte :

Propositions de zones U (densification) : 0,2 ha

Propositions de zones U (extension) : 1,86 ha' (dont 0,16 liés aux permis délivrés depuis 2021)

Toutefois, il n'est pas comptabilisé les espaces suivants :

- la parcelle 73 classée en Nt3 à l'entrée du village destinée à une aire de jeux et représentant 4 000 m2 :

- l'extrémité de la parcelle 70 classée en Nt1 (au bord du lac) destinée également au stationnement et représentant environ 2 000 m2 en violet ci-dessous) : On peut regretter que cette zone n'ait pas été développée dans l'OAP thématique consacrée aux abords du lac dont la qualité est à souligner2.

A noter également les zonages Nt2 (extension du cimetière de 2 500 m2) et Nt5 destinée à la station d'épuration (environ 2000 m2).

Il convient toutefois de souligner la réduction très importante des possibilités actuellement offertes par le PLU en vigueur avec 11 ha retirés des zones U :

Une analyse complémentaire de la DDT à partir du SIG transmis conduit à 1,5 ha en extension urbaine en zone U.
Si on ajoute les 0,16 ha liés aux permis délivrés depuis 2021 et a minima les 6 000 m2 liés aux zones de stationnement/aire de jeux, le projet de PLU mobilise 2,26 ha en extension urbaine

RETOUR MAIRIE

La zone Nt3 ne constitue pas une artificialisation nouvelle au sens de la trajectoire ZAN. Une première partie correspond à un parking et à une voirie déjà existante, donc à des surfaces d'ores et déjà artificialisées. La seconde partie est encadrée par une OAP dont les dispositions ne permettent pas l'artificialisation des sols ; elle n'ouvre pas à la construction ni à l'imperméabilisation supplémentaire. Dans ces conditions, la zone Nt3 ne génère pas de consommation d'espace naturel, agricole ou forestier supplémentaire.

Les autres zones Nt concernent également des emprises d'équipements déjà artificialisées. Elles traduisent principalement une mise en cohérence réglementaire avec des occupations existantes et ne correspondent pas à une extension urbaine.

En revanche, une partie de la zone Nt2, réservée à l'extension du cimetière, porte sur un secteur non encore artificialisé. Cette surface constitue donc une consommation d'espace au sens de l'objectif de zéro artificialisation nette et devra être intégrée aux calculs ZAN, en cohérence avec la trajectoire retenue.

OBSERVATION : LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET RÉDUCTION DE L'ÉTALEMENT URBAIN

Le projet de zonage affiche donc 2,26 ha considérés comme des extensions urbaines au sens du décret du 27 novembre 2023 (intégrant uniquement les parcelles en extension urbaine et les parcelles supérieures à 2 500 m2 situées en zones U).

Trajectoire « Zéro Artificialisation Nette »

Le portail de l'artificialisation fixe une consommation de référence d'ENAF à hauteur de 0,2 ha sur la période 2011-2021. Cependant, la loi climat et résilience et la circulaire du 31 janvier 20243, prévoient que la commune ne peut pas être privée d'un minimum di ha. De plus, compte tenu qu'il n'est pas défini d'objectif chiffré pour la Corse en 2031, seule la tendance doit être appréciée. Celle-ci est bien entendu dépendante des besoins définis par la commune.

Il est également nécessaire de prendre en compte la réduction importante de consommation d'ENAF associée à la révision du PLU.

La baisse de —50 % ne s'applique pas automatiquement à la Corse à l'échéance de 2031 mais la tendance en termes de réduction et l'objectif de la zéro artificialisation nette d'ici 2050 sont opposables. Pour les communes ayant peu consommé sur la période 2011-2021, un maximal d'1 ha a été proposé au niveau national conformément à l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 modifié le 22 juillet 2023

Ainsi, afin de limiter la fragilité juridique (sans pouvoir la garantir), il est préconisé de retravailler les zones Nt1 et Nt3 en proposant un aménagement permettant de limiter la consommation d'ENAF conformément aux guides' relatifs au ZAN. En effet, si les surfaces de stationnement seront comptabilisées, les secteurs évités/préservés ou aménagés en jardins/parcs pourront être décomptés.

Ainsi un objectif de consommation inférieur à 2 ha pourrait être recherché par la commune à l'horizon 2035 sans compromettre les objectifs du PADD. Pour y parvenir, il est nécessaire soit de recourir à une OAP sectorielle pour la zone Nt3 soit de compléter l'OAP

« le lac et ses abords » pour le secteur Nt1 (le cas échéant avec les réflexions en cours sur l'élaboration du PLUi, notamment sur la partie stationnement) en travaillant sur la séquence évitement/réduction.

Pour le secteur Nt3, cela paraît d'autant plus important qu'il pourrait être considéré, en fonction du contenu détaillé de la future OAP, en discontinuité de l'urbanisation existante.

Enfin, il conviendra d'estimer l'emprise de l'emplacement réservé n°2 lié à l'élargissement de la voirie qui pourrait intervenir dans la consommation d'ENAF si le projet est réalisé avant 2035.

RETOUR MAIRIE

Le secteur Nt1 et Nt3 ont été redessinés les calculs ZAN seront ajusté en fonction.

OBSERVATION : ESPACES STRATÉGIQUES AGRICOLES (ESA) ET ESPACE RESSOURCE POUR LE PASTORALISME ET L'ARBORICULTURE TRADITIONNELLE (ERPAT)

Compte tenu de la présence d'activités pastorales dominantes, la commune de Tolla a mis en place une association foncière pastorale (AFP). Ainsi, selon les éléments du dossier, la zone A proposée, d'une surface de 902 ha, trouve son fondement dans l'existence d'une châtaigneraie de cette AFP mais aussi dans le rapport de compatibilité avec le PADDUC.

Selon le registre parcellaire graphique (RPG) de 2022, les espaces agricoles actuels (déclarés) représentent 789,2 hectares, soit environ 32 % du territoire communal.

Les espaces stratégiques agricoles (ESA) identifiés au PADDUC sont constitués d'espaces à forte potentialité agronomique : cultivables et mécanisables, pastoraux, équipés ou avec un projet d'irrigation. Par défaut, les parcelles d'un ESA ont vocation à être classées en A et non en zone U ou AU.

Toutefois, le PADDUC a retenu 35 ha (cartographiés en 2020) pour la commune. Le projet de PLU propose quant à lui 45 ha, soit 10 ha supplémentaires. Il convient de préciser que le projet de PLU n'impacte que 0,64 ha d'ESA réels' identifiés et 2,20 ha d'ERPAT comme le montre la figure ci-après :

Il convient de préciser que la couche ESA réels proposée par la commune intègre, pour la partie du village, le zonage ESA PADDUC. Ainsi la consommation ESA PADDUC (en bleu ci-dessus) est réduite à 1 200 m2 en aval de la partie bâtie, à cheval entre UD et UV.

On peut noter notamment le classement en Aj proposé par la commune permettant de protéger les anciennes terrasses du village représentant environ 2,35 ha'.

Concernant le RPG, seules les extrémités des parcelles 61 et 2 sont concernées. La parcelle 61 provient de la demande de l'exploitant agricole pour une résidence principale et un atelier de transformation, autant d'éléments contribuant aux objectifs du PADD.

Il n'est toutefois rien précisé concernant la parcelle 2.

Concernant la consommation des ESA et ERPAT définis par le PADDUC, le projet de PLU amène peu de remarques compte tenu des restitutions proposées par la révision. Toutefois, il paraît important de compléter le dossier pour préciser comment ont été caractérisés les 10 ha supplémentaires d'ESA proposés par la commune en ESA.

Enfin, il est attendu des justifications sur la consommation de l'extrémité de la parcelle 2 en lien avec l'exploitant agricole. Dans le cas contraire, une redélimitassions de la zone UV, sera nécessaire.

L'avis de la CTPENAF (Commission Territoriale pour la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) devra être joint au dossier d'enquête publique.

RETOUR MAIRIE

Tableau ci-après explicite de la méthode de retranscription des ESA à l'échelle communale.

N° Etapes	Etapes	Commentaires
1	Exploitation de la base de données SODETEG : Exportation des potentialités* qui constituent la base des ESA selon méthodologie du PADDUC.	*Les potentialités SODETEG : "Codes structures" : P1, P2, CP1, CP2, CP3, CP4, CPB1, CPB2, CPB3, CPB4. Et les "codes cultures" : C (cultures), V (Vignes), J (jardins), v (Vergers)
2	Création du fichier des pentes pour la commune, via l'exploitation du MNT 10m : Récupération des valeurs inférieures ou égales à 15%	Identification des aires ayant des pentes inférieures ou égales à 15% - le MNT 10 m est retenu pour sa précision
3	Croisement des données des potentialités P1 et P2 avec le fichier des pentes du MNT : Suppression des zones de P1 et P2 ou les pentes sont plus ou moins supérieures à 15%	L'analyse ne porte que sur les données P1 et P2 car les autres catégories sont déjà sur des aires de pentes inférieures ou égales à 15%. L'unité agricole reste quand même conservée (même si quelques pourcentages sont au-dessus de 15%)
4	Couche des ESA "brut » - base initiale	Cette base initiale produite à partir de l'état des lieux de 1982 intègre à fortiori des espaces artificiels et prend en compte l'analyse des P1 et P2 avec les pentes

5	Mise à jour de ESA base initiale : Création de l'artificialisation des sols (tache urbaine dont ossature), par le bâti de la BD Topo + vérification terrain + photo-interprétation (via l'orthophotographie de l'IGN et google map)	Identification des espaces artificialisés à décompter des ESA : **tache urbaine** (voirie, bâti, stationnement, espaces publics…)
6	ESA intermédiaire ajustés à partir des données "espaces artificialisés" et dernières constructions	Les ESA figurant sur les espaces artificialisés 2016 sont supprimés (prise en compte de la tache urbaine et de l'ossature) à travers un travail de photo-interprétation de l'ortho 2016 de l'IGN. Les constructions isolées issues d'un héritage agricole plus ou moins ancien et éloignées des principaux accès sont intégrées à l'ESA identifié
7	**ESA réels**	Affinage de la couche précédente : suppression des ESA inférieurs à 5000m^2 isolés (sauf si la potentialité se réfère à de l'horticulture). Lissage des polygones "pixélisés" qui ont été générés par les pentes. Comblement des trous (pour certains polygones des ESA) + prise en compte des derniers PC accordés (si possession de ces données)

La parcelle 2 a les mêmes propriétaires que la parcelle 61 il s'agit du même projet d'implantation.

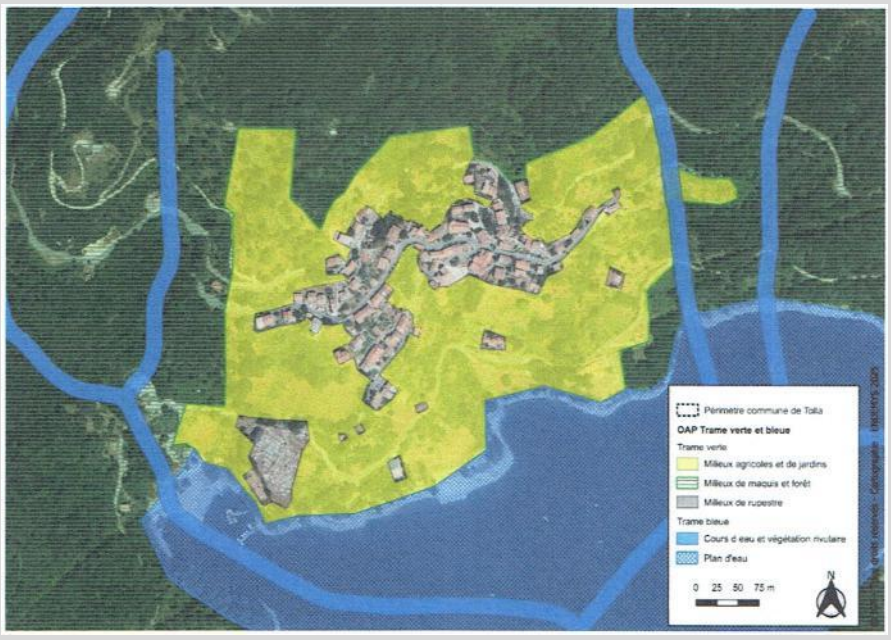
OBSERVATION : LA PROTECTION DES MILIEUX NATURELS :

Le projet de PLU n'impacte pas les enjeux du site Natura 2000 situé à proximité (vallée d' Ese et du Prunelli) au regard de l'habitat de l'avifaune.

Il en est de même pour la ZNIEFF de type 1 « Galerie du barrage et Gorges (falaises) du Prunelli » non impactée par la révision du zonage.

Concernant la trame verte et bleue, la commune y consacre une OAP spécifique. A la lecture de celle-ci, une grande partie du secteur du village a été classée en terrains agricoles et associée à la trame verte :

Cette OAP demande à préserver les 3 milieux identifiés par le bureau d'études (milieux agricoles, jardins, maquis, forêts…) et à le traduire précisément sous forme cartographique.



Une incohérence semble exister dans l'OAP trame verte et bleue. Si l'exercice cartographique a en partie été réalisé par la commune en classant une partie du village en N ou Aj, une partie des parcelles identifiées en figure 7 sont classés en UD et UV. Les projets situés en Nt1 et Nt3 sont également concernés.

Par conséquent, il convient, en application de l'article L371-1 du code de l'environnement, de compléter l'OAP trame verte et bleue afin d'identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors

écologiques. Cela permettra de justifier les raisons qui ont conduit à classer en N ou A certaines parcelles du village et d'autres maintenus en U (à l'exception des parcelles Aj où la justification est présente).

Dans tous les cas, cette OAP Trame verte et Bleue confirme la nécessité de travailler sur la séquence évitement/réduction des secteurs Nt1 et Nt3 du PLU.

Enfin, le dossier est soumis à évaluation environnementale intégrée au rapport de présentation du projet de PLU. La mission Régionale (MRAe) a été consultée sur le dossier et son avis devra être joint au dossier d'enquête publique.
Rappelons que conformément aux L113-1 du Code de l'urbanisme, la commune a également fait le choix de préserver les Espaces Boisés Classés (EBC) de l'actuel PLU. Ils figurent au plan de zonage.

RETOUR MAIRIE

La difficulté identifiée tient principalement à l'absence de superposition cartographique stricte entre les habitats et corridors écologiques repérés par l'écologue dans l'état initial de l'environnement et les zonages réglementaires du PLU. Ce décalage apparent a pu laisser penser que les continuités écologiques n'étaient pas suffisamment traduites dans le dispositif opposable. En réalité, une part significative des mesures de préservation avait été intégrée directement dans le règlement écrit (dispositions relatives aux occupations et utilisations du sol, limitations d'emprise, prescriptions paysagères, maintien des éléments de trame végétale, gestion des clôtures et des plantations), ainsi que dans certains choix de zonage (zones naturelles



OAP TVB SUR LE SECTEUR DU VILLAGE

Zonage PLU
Bâtiment

Nature des milieux
Plan d'eau et ses abbords
Abords du lac à dominante agricole et de jardins, accueillant des activités saisonnières à concilier

Cours d eau et végétation rivulaire
Cours d eau et végétation rivulaire en espace agricole
Milieux agricoles et de jardins
Milieux de maquis et forêt présentant des potentialités agricole
Milieux de maquis et forestiers concernés par un projet public, devant limiter l'imperméabilisation des sols.

Espace déjà anthropisé.
Milieux de maquis et forestiers à potentiel agricole ou milieux agricoles et jardins intégrés en emprise constructible

OBSERVATION : LA PROTECTION DU PATRIMOINE ET DES PAYSAGES

4.1. La protection des sites et paysages

En plus du classement en EBC et la trame verte et bleue, le choix de maintenir en Aj les terrasses au sein du village contribue également à la préservation de son unité paysagère et de son patrimoine.

Il convient également de mettre en évidence ici la suppression de 12 ha de zones constructibles réduisant ainsi de manière significative l'évolution paysagère du village. Cela correspond à autant de décaissements/ terrassements qui, au-delà de l'impact paysager, pourraient fragiliser la stabilité des pentes.

Ce souci d'adapter le zonage aux contraintes naturelles du terrain se retrouve dans la bande N proposée au-dessus de la parcelle 84, en plein cœur du village, et qu'il convient de souligner ici.

4.2. La protection et la sauvegarde du patrimoine et des ensembles urbains

Le diagnostic fait bien référence au patrimoine archéologique de la commune. Toutefois, les données ne correspondent pas à l'état actuel qui recense 16 entités archéologiques et 3 zones de sensibilité archéologique sur la commune.

Il est donc demandé que le PLU intègre les données actualisées présentes en annexe du présent avis. En cas d'intervention dans ces secteurs, il convient de contacter la DRAC de Corse et son service régional de l'archéologie. Même en dehors de ces zones, ce service peut être contacté si les travaux affectant le sous-sol sont susceptibles d'impacter le patrimoine archéologique.

4.3. L'impact des ouvertures à l'urbanisation sur les sites et paysage

Pour rappel, la commune a supprimé les zones AU de son PLU.

Deux zones urbaines ont été identifiées au sein du projet de PLU à savoir :

- La zone UV : elle prend en compte les contours du noyau bâti le plus ancien
- La zone UD: parcelles vierges pouvant être considérées comme des extensions spatiales » du village

A l'exception de la maison bleue et du chalet, les règlements des deux zones sont quasi-identiques et proposent plusieurs illustrations facilitant l'instruction des futures autorisations d'urbanisme (notamment sur les constructions en pente).

Il convient de noter l'obligation d'une insertion paysagère du projet pour chacune des deux zones.

4.4 OAP « le lac et ses abords »

Comme indiqué au chapitre 1.3 du présent avis, l'OAP est proche d'un schéma d'intention paysagère. Compte tenu du caractère de compatibilité pour un futur projet d'aménagement, le document précise le cadre attendu pour s'assurer d'une amélioration de l'existant. La présence de croquis et schémas permettent d'illustrer les attentes et les objectifs de cette OAP.
Voir la recommandation au chapitre 1.4 du présent avis pour les secteurs Nt1 et Nt3 non couverts à ce jour par une OAP sectorielle

RETOUR MAIRIE

Les donnée Drac ont été ajoutées. Cf réponse 1.4 plus haut

OBSERVATION : LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

5.1. Mixité sociale dans la production de logement

Il n'est attendu aucune opération d'ensemble sur la commune. Il n'est donc pas prévu de définir la destination des logements, en particulier si une partie d'entre eux est consacrée à du logement social.

Il convient toutefois de préciser que, selon le dossier, l'ensemble des logements sociaux et communaux sont actuellement occupés'.

5.2. Mixité fonctionnelle

La commune a récemment acquis le bâti de l'épicerie associative et compte aménager l'étage en logement. Elle engage à ce titre des recherches de financements. Ce projet peut permettre de contribuer à maintenir la population sur place conformément aux objectifs du PADD.
Par ailleurs, un espace réservé est proposé pour la création de stationnement associé à une aire de jeux.
Enfin, la commune propose une OAP « le lac et ses abords » qui est de nature à améliorer à la fois en terme de services et de qualité paysagère l'attractivité du site, en particulier en période estivale. Cela contribuera également à la qualité du cadre de vie pour les personnes vivant à l'année (avec notamment la réfection de l'aire de jeux actuelle).

Cette observation n' appelle pas de réponse

OBSERVATION : LA MOBILITÉ

La commune est accessible quasi exclusivement par la route pour les trajets du quotidien (RD 3). Une des problématiques de la commune concerne les stationnements, notamment en période estivale. C'est la raison pour laquelle le projet de PLU propose non seulement une amélioration de l'existant par l'OAP « le lac et ses abords » mais également de nouvelles zones de stationnement (environ 28 véhicules supplémentaires sont prévus si la totalité des résidences principales est réalisée). Cette même OAP prévoit de privilégier une partie de la route aux vélos.

En outre, la commune propose un emplacement réservé afin d'élargir la voie d'accès au lac afin de permettre le croisement de véhicules.
Enfin, deux emplacements réservés sont prévus pour aménager des sentiers de randonnée autour du lac.

Cette observation n' appelle pas de réponse

OBSERVATION : – LA PRÉSERVATION DES RESSOURCES :

7.1. La ressource en eau pour la consommation humaine

Le PLU doit démontrer la bonne adéquation entre, d'une part, les besoins induits par le développement urbain futur de la commune et d'autres part, la disponibilité de la ressource en eau et les capacités de traitement et de distribution en termes de quantité et de qualité.

La commune dispose d'un schéma directeur de l'eau potable qui est en cours d'actualisation.

La commune de Tolla dispose d'une infrastructure hydraulique s'appuyant sur plusieurs captages situés à diverses altitudes, tels que ceux de Pantanaccia, Bucciardoni, Monacu, Aja Imbartuli Suprana et Suttana, ainsi que celui de Caraglione à Capravena. Ces captages offrent des débits variant de 5 à 50 m3 par jour, assurant une alimentation continue. Pour stocker cette eau, la commune possède deux réservoirs : un de 150 m3 au village de Tolla et un autre de 20 m3 à Capravena.

Selon le dossier, le besoin journalier est estimé à 56,5 m3 par jour avec un pic à 60 m3 par jour en période estivale' en tenant compte des évolutions de population projetées.

La commune a prévu de poursuivre la remise en état de son réseau en réalisation la réfection des raccordements des sources Ochji di Monachi et Bucciardoni. Ainsi, le dossier n'identifie pas de difficulté pour garantir l'alimentation en eau de la commune même si la vigilance semble se justifier d'après les chiffres annoncés au regard des besoins futurs et des ressources disponibles.

7.2. L'assainissement

La commune dispose d'une nouvelle station d'épuration depuis 2015 (filtres plantés roseaux) présentant une capacité de 650 EH.
En tenant compte de l'évolution de la population, y compris en période estivale, la commune présente un pic de production située à 133 EH.

Cette observation n' appelle pas de réponse

OBSERVATION : - INTÉGRATION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

8.1.1. Risque incendie :

Le territoire communal n'est pas concerné par un PPRIF, cependant une cartographie de l'aléa a été définie.

L'aléa de 2002 est bien représenté sur le plan des servitudes fourni". Cependant, ces secteurs ne sont représentés ni sur le plan de zonage général, ni au niveau du village.

8.1.2. Risque inondation :

La commune est concernée par le Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) du Prunelli approuvé en 1999.

Ce dernier est en cours de révision et l'ensemble des cours d'eau et zones d'écoulement de la commune a été cartographié pour l'aléa inondation. L'aléa actualisé a été présenté le 21 mai 2024 à la commission risque du SAGE et un échange avec les différentes communes impactées par le PPRI a été réalisé le 22/05/2024. Le débit de la crue centennale a été requalifié pour tenir compte de la forte hausse du débit centennal (crue de référence pour le dimensionnement du PPRi). Les données ont été transmises aux communes par voie électronique le 2 juillet 2025 et devraient être transmises par courrier d'ici la fin de l'année 2025.

Les zones d'écoulement n'ont pas été représentées sur les cartographies fournies du plan de zonage réglementaire.

De même, sur le plan des servitudes (plan général au 1:10 000), plusieurs erreurs sont à corriger :

- il est fait mention de "Zone 1, Zones urbaines pour lesquelles, en cas d'augmentation de l'imperméabilisation, des mesures de maîtrise de débits doivent être prises" : il est nécessaire de compléter ce point, la maîtrise des débits étant peu réaliste

- il est fait mention de "Zone 2, risque inondation par ruissellement Exzeco" : ce plan n'est pas conforme à l'aléa présenté en 2024 et détaillé ci-dessus

- il est fait mention de "Zone 3, Zones soumises à un risque fort ou très forte inondation par, débordement du ruisseau de Fiuminale": celle-ci est vouée à être remplacée, suite à la réalisation de la nouvelle étude hydraulique servant de base à la révision du PPRi du Prunelli et détaillée ci-dessus. Elle est d'ailleurs notée' comme étant l'atlas des zones inondables qui ne concerne pourtant pas la commune.

=> Ainsi, concernant le risque inondation, les données utilisées pour le plan de zonage réglementaire, ne sont pas conformes et doivent être reprises avec l'aléa "Aléa_Gravona_Prunelli" présenté en 2024 et transmis en 2025. Il en est de même pour les OAP. Les services de l'État restent à disposition de la commune pour la mise à jour du zonage réglementaire. 8.2 La prévention des risques technologiques La commune est concernée par l'onde de submersion en cas de rupture du barrage de Tolla. Si l'onde de submersion est bien représentée sur le plan des servitudes fournil', les secteurs impactés ne sont pas représentés sur le plan de zonage général.
RETOUR MAIRIE
Les donnée risques sont ajoutées sur le plan général et la doctrine aux annexes.

AVIS INAO

OBSERVATION :

Cette commune est située dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Protégée (AOP) :

- "Brocciu corse / Brocciu" ;
- "Coppa de Corse / Coppa de Corse - Coppa di Corsica", "Jambon sec de Corse / Jambon sec de
- Corse - Prisuttu" et "Lonzo de Corse / Lonzo de Corse — Lonzu" ;
- "Farine de châtaigne corse — Farina castagnina corsa" ;
- "Miel de Corse - Mele di Corsica".

Elle appartient également aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) "Bulagna de l'Ile de Beauté", "Figatelli de l'Ile de Beauté / Figatellu de l'Ile de Beauté", "Pancetta de l'Ile de Beauté / Panzetta de l'Ile de Beauté" et "Saucisson sec de l'Ile de Beauté / Salciccia de l'Ile de Beauté", et des IGP viticoles "Ile de Beauté" et "Méditerranée".

Les Signes d'identification de la Qualité et de l'Origine (S100) sont représentés sur la commune par la castanéïculture avec un opérateur habilité en AOP "Farine de châtaigne corse — Farina castagnina corsa" et environ 10 hectares de châtaigneraies identifiées en AOP.

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

D'une population de 123 habitants en 2018, la commune se donne pour objectif d'accueillir un ménage par an, soit 30 nouveaux habitants et 15 à 20 logements principaux supplémentaires, d'ici 2035.

D'après le rapport de présentation, la commune a identifié une surface résiduelle de 1,9 hectare au sein de l'unique forme urbaine du village (dont 2000 m2 en densification), sur 46 parcelles, ce qui représente 46 logements potentiels dont 17 en résidences principales.

Par rapport au PLU de 2009 actuellement en vigueur, la révision générale du PLU entraine la suppression des zones AU, ainsi qu'une forte diminution, d'environ 12 hectares, de la zone U, contre une extension sur 0,17 hectare dans un secteur actuellement non compris dans la zone constructible.

Des zones naturelles destinées aux équipements structurants, Nt, ont été créées sur 2,45 hectares, notamment en lien avec l'exploitation du lac (parking, aménagement des berges...).

Globalement, le nouveau zonage définit 6 hectares de zones urbaines U ; 1628 hectares de zones naturelles N et 902 hectares de zones agricoles A, dont 2,35 hectares en zone Aj identifiant les anciens jardins du village.

Le zonage a également permis d'identifier 46 hectares d'Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) du PADDUC, et 597,6 hectares d'Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle (ERPAT).

Par ailleurs, l'INAO a noté la mise en place d'une Association Foncière Pastorale pour la châtaigneraie et les exploitations porcines et caprines et que le règlement du PLU autorise les exploitations agricoles en zones N sur cette commune au profil naturel qui a su préserver ses espaces agricoles.

En effet, d'après le règlement graphique, l'INAO a constaté que les zones constructibles du PLU ont un impact limité sur les espaces de la commune présentant des potentialités agricoles, et selon le rapport destiné à la Commission Territoriale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CTPENAF), les zones U et Nt consomment 6200 m2 d'ESA et 2,47 hectares d'ERPAT ; 2100 m2 déclarés au Registre Parcellaire Graphique de 2023 en périphérie du village (à la demande de l'exploitant qui souhaite

construire son habitation) et 4,26 hectares des aires géographiques AOP qui recouvrent l'ensemble du territoire communal.

En conclusion, l'INAO n'émet pas d'opposition à l'encontre du projet de révision du PLU de la commune de Tolla.

Cette observation n'appelle pas de réponse

AVIS SYNDICAT MIXTE DU PARC NATUREL RÉGIONAL DE CORSE (PNRC)

OBSERVATION :

1. Vigilance sur la dispersion de l'habitat

La charte du PNRC précise dans l'Axe 2 LES VILLAGES ET LE RURAL « I PAESI E A CAMPAGNA » au point 2.2 « Construire un projet social durable », sous partie 2.2.1 « Participer à revitalisation des territoires », que les communes doivent «faciliter l'accès au bâti existant pour la résidence permanente en village ».

Nous notons que votre rapport de présentation, page 70, précise que lors du débat tenu le jour de l'arrêt du PLU autour de la mise en place de la servitude de résidence principale issue de la loi Le Meur, une majorité a renoncé à cette possibilité. Toutefois nous notons qu'il est précisé que « les élus pourront toutefois revoir leur position, si le contexte venait à changer en faveur d'une périurbanisation ».

La loi Le MEUR, qui va être intégrée à la révision du PADDUC, permet une régulation voire l'interdiction de création de nouvelles résidences secondaires.

Recommandation : privilégier le renforcement de l'habitat dans les enveloppes urbaines existantes ou en extension limitée, compactes et bien raccordées aux infrastructures et services.

L'application de la loi Le MEUR LOI n° 2024-1039 qui vise à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale du 19 novembre 2024, afin de limiter la densification des résidences secondaires sur la commune.

Maîtrise de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le PNRC rappelle que les espaces naturels, agricoles et forestiers constituent des ressources précieuses et non renouvelables.

Le projet de PLU identifie 46 hectares d'ESA, 598 hectares d'ERPAT et un besoin foncier de d'environ 2 hectares actuellement non bâtis.

Cette artificialisation doit entrer en cohérence avec les objectifs de zéro artificialisation nette (ZAN) fixés à l'échelle nationale et une préservation actée des espaces agricoles et forestiers.

Recommandation : favoriser la réhabilitation du bâti existant, mobiliser le potentiel de densification douce dans les secteurs déjà urbanisés et préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers.44

Prise en compte de la Trame verte et bleue (TVB) et noire

Le PNRC note que le projet de PLU intègre une cartographie de la Trame verte et bleue et précise la prise en compte de la trame noire.

Recommandation : renforcer la prise en compte de la TVB dans le règlement et le zonage, notamment par des prescriptions spécifiques de maintien des continuités écologiques (ex : haies, ripisylves, prairies permanentes) et des mesures d'évitement ou de réduction des impacts.

Concernant la prise en compte de la trame noire, votre commune peut solliciter l'Agence d'Urbanisme et d'Énergie de la Corse (AUE), afin d'adhérer à la charte régionale pour un éclairage public et extérieur de la Corse.

Cette charte régionale vise à mettre en oeuvre un éclairage de qualité, sobre et efficace. L'objectif est d'aider les décideurs dans leurs choix pour optimiser leur éclairage communal, en prenant en compte la réduction des coûts énergétiques, la préservation de la biodiversité nocturne et la qualité du ciel de nuit, en réduisant la pollution lumineuse émise.

La Charte du PNR Corse prévoit dans son objectif 23.3 « maitriser l'impact paysager des activités sur le territoire » un objectif opérationnel suivant : « Établir des préconisations pour préserver la qualité du ciel nocturne par la réduction de la pollution lumineuse, en incitant les communes à faire des économies d'énergie par l'interruption de l'éclairage nocturne,,..».

Le PNRC peut vous conseiller, à votre demande, dans l'ingénierie énergétique à apporter dans le cadre d'une rénovation ou de la création d'un éclairage public.

Afin de limiter l'impact de l'éclairage sur l'environnement nocturne et sur la qualité du ciel, voici nos recommandations :

- prioriser des LED à faible température de couleur (2700 K ou moins) couleur jaune
- ambré,
- supprimer les émissions de lumière vers le ciel, et plus largement au-dessus de l'horizontale,
- Pratiquer autant que possible l'extinction en cœur de nuit (éteindre l'éclairage durant a minima cinq heures, l'expérience montre qu'une coupure plus importante - par exemple jusqu'à 7h - est bien acceptée pour limiter la durée et l'intensité de l'éclairage extérieur).

Sensibilisation des élus et des acteurs à la préservation et à la requalification paysagère

Le paysage constitue un élément fort de l'identité du territoire du PNRC.

Le PNRC encourage la commune à s'engager dans une approche qualitative de l'aménagement, intégrant les spécificités paysagères, le patrimoine bâti local et les continuités visuelles avec les espaces naturels et agricoles.

La charte du PNRC précise dans la partie 2.3.1 « préserver les paysages ruraux et le caractère patrimonial des villages », la volonté d'engager des démarches d'accompagnement et d'aide aux communes dans la réalisation de leur document d'urbanisme, afin qu'elles respectent les principes d'aménagement fondamentaux (urbanisation en continuité de l'espace urbanisé, coupures d'urbanisation, matériaux locaux, méthodes de constructions traditionnelles etc.)

La partie 3.2.2 de la charte « Promouvoir un urbanisme respectueux des paysages » prévoit un urbanisme économe en espace et respectueux des paysages.

Recommandation : intégrer dans le règlement des orientations architecturales et paysagères adaptées aux différents contextes d'urbanisation, prévoir des outils opérationnels de requalification (fiches actions, périmètres d'intervention), et sensibiliser les élus et porteurs de projets via des formations et des accompagnements.

5. Saisir le PNRC en amont concernant l'ingénierie relative à l'aménagement de sentiers de randonnée

Nous notons dans votre projet la création d'un nouveau sentier en bordure du lac.

Si vous souhaitiez solliciter notre ingénierie dans ce domaine, il serait nécessaire de nous informer bien en amont de vos attentes et besoins, afin que nous puissions les étudier préalablement.

Conclusion

Le Parc naturel régional de Corse émet un avis favorable avec recommandations sur le projet de PLU de la commune de Tolla.

Le PNRC reste à disposition de la commune pour l'accompagner dans l'intégration de ces enjeux dans le PLU et dans ses démarches futures d'aménagement durable.

RETOUR MAIRIE

La commune prend acte des recommandations formulées et y souscrit pleinement. Le projet de PLU ne leur est pas contraire ; par ailleurs, une part significative des préconisations relevées ne relève pas du champ du PLU, mais de la gestion courante du territoire.

PRÉFET DE CORSE
Liberté
Égalité
Fraternité

COURRIER REÇU
Le: 24 OCT. 2025

Direction régionale de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt

Service direction
N/Réf. : OP-2025-10-13
Dossier suivi par : O.PAIRONNEAU
Téléphone : 04.95.51.86.64

ctpenaf.draaf-corse@agriculture.gouv.fr

Communauté de communes
Celavu Prunelli
Service urbanisme
Lieu it Fontanaccia
PB 90038
20129 BASTELICACCIA

Objet : PLU de TOLLA . Avis simple de la commission territoriale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CTPENAF) de Corse, en session du 6 octobre 2025.

Ajaccio, le 13 octobre 2025

Bordereau d'envoi
Bordereau des pièces jointes

Nature des pièces	Nombre	Observations
PLU de la Commune de TOLLA		Suite à la saisine du 10 juillet 2025

Le secrétariat de la CTPENAF de Corse,

Océane PAIRONNEAU

PRÉFET
DE CORSE
Liberté
Égalité
Fraternité

CULLETTIVITÀ DI CORSICA
COLLECTIVITÉ DE CORSE

Séance du 06 octobre 2025 de la CTPENAF :
PLU de TOLLA (Corse-du-Sud)

LA COMMISSION TERRITORIALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CTPENAF) DE CORSE,

VU le Code rural et de la pêche maritime et notamment ses articles L.112-1-1, L.112-1-2, L.112-1-3, D.112-1-11-3, D112-1-18 à D.112-1-24 ;
VU le décret 2015-1342 du 23 octobre 2015 relatif aux dispositions règlementaires du code des relations entre le public et l'administration ;
VU le décret 2016-161 du 17 février 2016 relatif à la CTPENAF de Corse ;
VU le décret 2017-1822 du 28 décembre 2017 portant adaptation du Code rural et de la pêche maritime et du Code forestier à la création de la Collectivité de Corse ;
VU le décret n° 2014-1627 du 26 décembre 2014 relatif aux modalités d'organisation des délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial ;
VU l'ordonnance n° 2014-1329 du 6 novembre 2014 relative aux délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial ;
VU les arrêtés préfectoraux R20-2023-07-18-002 du 18 juillet 2023, R20-2021-10-14-001 du 14 octobre 2021, R20-2021-08-05-001 du 5 août 2021, R20-2021-03-18-001 du 18 mars 2021 et R20-2020-12-24.001 du 24 décembre 2020 modifiant l'arrêté préfectoral R20-2018-06-01.001 du 1er juin 2018 fixant la composition de la commission territoriale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de Corse ;
VU le règlement intérieur qui précise le fonctionnement de la CTPENAF et notamment la prise en compte des prescriptions du PADDUC ;
VU la saisine de la commune de TOLLA, du 10 juillet 2025, de la commission pour avis au titre de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme sur le projet de plan local d'urbanisme ;
VU le rapport de synthèse et sa présentation aux membres de la CTPENAF ;

Considérant que le projet prévoit 8.17 hectares de zone constructible dont 2.45 hectares en zone Nt, 6.32 ha en U et 11,2 ha en AU avec un gisement foncier de 1.9 ha dont 0.2 ha de surfaces en densification et 1.7 ha d'extension ;

Considérant que l'actuel PLU en vigueur présente des possibilités de construction bien plus importantes que le projet de révision, et qu'il n'a pas généré de pression foncière particulière ;

Considérant que le projet réduit fortement l'urbanisation initialement prévue en 2009 avec une réduction de 12 hectares, malgré l'ajout de 1700 m2 au Nord et au Sud-Est et que les extensions urbaines en direction du lac sont limitées ;

Considérant que le projet supprime les zones à urbaniser et crée des zones agricoles et naturelles au cœur du village ;

Considérant que le projet propose des zones U de densification de 0.2 hectare et des zones U d'extension de 1.86 hectares dont 0.16 hectare lié aux permis délivrés depuis 2021 sans comptabiliser la parcelle 73 classée en Nt3 à l'entrée du village destinée à une aire de jeux et représentant 4000 m2, ainsi que la parcelle 70 classée en zone Nt1 (au bord du lac) destinée également au stationnement et représentant environ 2000 m2 ;

Considérant que le projet de consommation des espaces naturels affiche 2.26 hectares considérés comme des extensions urbaines, intégrant uniquement les parcelles en extension urbaine et les parcelles supérieures à 2500 m2 situées en zone U ;

Considérant que le portail de l'artificialisation fixe dans le cadre de la Trajectoire Zero Artificialisation, une consommation de référence d'ENAF à hauteur de 0.2 hectare sur la période 2011-2021, que la loi climat et résilience et la circulaire du 31 janvier 2024, prévoient que la commune ne peut pas être privée d'un minimum d'un hectare ;

Considérant que pour parvenir à cet objectif, la commune doit proposer un aménagement permettant de limiter la consommation d'ENA conformément au guide relatif aux ZAN, et recourir à une OAP sectorielle sur la zone NT ou compléter l'OAP pour le secteur NT1 en travaillant sur la séquence évitement/réduction ;

Considérant que l'OAP contient des incohérences dans le classement en zones Naturelles Techniques (Nt1 et Nt3) et d'autres en zones constructibles (UD et UV) de certaines parcelles identifiées pourtant comme importantes ;

Considérant que le projet ne réduit pas de manière substantielle des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une AOP, soit 1.5 hectares (soit 0.06 % des surfaces identifiées) ;

Considérant que les zones U et Nt consomment 6200 m2 d'ESA et 2.45 hectares d'ERPAT ;

Considérant que le projet nécessite des ajustements dana la réévalutation du caractère cultivable de certaines zones classées en A simple ou N (abords du village, bordures du lac, clairière de Pruno), qu'une partie des ERPAT identifiés est classée en zone N, ce qui est contraire aux prescriptions du PADDUC et nuit à la lisibilité du document d'urbanisme ;

Considérant que la commune ne révise pas suffisamment le classement Espaces Boisés Classés (EBC) du précédent PLU et qu'ainsi, 1180 hectares d'EBC couvrent plus de la moitié de la zone A et environ 185 hectares de zones déclarées au RPG 2023, et qu'une large partie de l'Association Foncière Pastorale de Tolla (1375 hectares), incluant les futures zones de projet (chevrier, plantation, exploitation forestière), est englobée par les EBC ;

Considérant que l'EBC pourrait également remettre en cause les projets de l'OAP (connexions piétonnes/cyclistes), car seules les pistes forestières ou l'entretien de pistes existantes sont autorisées en principe ;

Conclut à une nécessité de modérer la consommation et de garantir la préservation des espaces agricoles à forte potentialité agronomique.

Emet en conséquence un avis favorable au projet de révision de plan local d'urbanisme présenté. Assortit cet avis de trois réserves et de trois recommandations.

Réserve 1 : Réviser le zonage des EBC actuellement de 1180 ha en le réduisant au regard des projets et ambitions agricoles de la commune (exploitations existantes, projets de l'AFP, extension de la zone A dans ce nouveau projet), pour le limiter aux espaces les plus sensibles : protection d'espaces boisés menacés par l'activité humaine et/ou l'urbanisation, enjeu naturel d'importance. Utiliser s'il y a lieu un autre type de protection pour concilier les enjeux.

Réserve 2 : Justifier les dimensionnements des zones NT 1 et 3 qui consomment majoritairement des ERPAT et des espaces naturels, en particulier la zone de 0.7 ha à l'entrée du village encore vierge.

Réserve 3: Intégrer nécessairement les secteurs Nt1 et Nt3 à l'OAP des « Bords du lac » en retravaillant la séquence évitement/réduction (en reclassant, le cas échéant, une partie en zone A ou N en fonction de leur vocation) et en imposant une réversibilité des aménagements projetés (absence d'imperméabilisation).

Recommandation 1 : Affiner le zonage As afin de mieux correspondre aux espaces effectivement cultivables en y intégrant:

- Le zonage des anciens jardins ou jardins actuels autour du village de manière plus élargie.
- Egalement, les parcelles B743 et B579 et nord B582 et B580 actuellement classées en N, plus proches des berges du lac (classées en PB1 à la SODETEG, mais aujourd'hui non arborées, plutôt planes et entretenues) et qui sont ciblées par l'OAP des « Bords du lac » avec une zone de pommiers à préserver et dans l'OAP trame verte et bleu comme milieux agricoles et de jardins.
- La zone ciblée dans l'OAP des « Bords du lac » comme jardin à pérenniser (parcelles B533,534,535) actuellement en zone A simple et ERPAT du PLU.
- Autour des clairières identifiées à Prunu, le zonage ESA pourrait aussi être élargi pour prendre en compte l'ensemble de la zone identifiée comme ayant de fortes potentialités fourragères et dont on peut constater le passé agricole grâce à la photo historique de 1950 (à l'est et au nord de la zone classée en As au PLU) ainsi que la zone catégorisée en « cultivée » en 1980 à la SODETEG, reprise en ESA au PADDUC.

Recommandation 2 : Le zonage A en bord de lac n'est pas cohérent avec l'OAP qui cible des espaces publics à mettre en valeur : B524, sud B582, sud B580 et B519. Il s'agit initialement de deux zones d'une surface totale de 3000m² classés en ESA au PADDUC mais qui sont en zones submersibles du lac et vraiment dans la zone de valorisation des activités déjà existantes autour du lac. Un classement en zone Nt ou en NP semblerait plus adapté, une vocation agricole à ces endroits ne semblant plus envisageable.

Recommandation 3 : Réinterroger le zonage N et reclasser préférentiellement en zone A plus de 120 ha d'ERPAT du PADDUC (également identifiés en ERPAT au PLU) pour certains

relativement ouverts (à l'ouest de la commune), avec des potentialités fourragères moyennes à élevées ou des potentiels de vergers traditionnels de châtaigniers.

Conformément à l'article L.112-1-1 alinéa 10 du code rural et de la pêche maritime, **le présent avis doit être joint au dossier d'enquête publique.**

Ajaccio, le 06 octobre 2025

Pour le préfet de Corse
Le secrétaire général
pour les affaires de Corse

Alexandre PATROU

Pour le président du Conseil exécutif de la collectivité de Corse
Le conseiller exécutif coprésident délégué

Dominique LIVRELLI

U Presidente di U
Cunsigliu Esecutivu di Corsica

Le Président du
Conseil Exécutif de Corse

CULLETTIVITÀ DI CORSICA
COLLECTIVITÉ DE CORSE

Serviziu/Service : Mission Urbanisme et Aménagement
Indirizzu elettronicu / Courriel : avis.ppa@isula.corsica
Ref. : 25.143 GS/AS/JBS

Lettre recommandée avec accusé réception
N° 1A 215 293 6517 3

Aiacciu, le 8 octobre 2025

Ughjettu / Objet : Révision du PLU de Todda – Avis sur projet de révision du PLU arrêté – votre transmission du dossier de révision du PLU arrêté, par mail du 11 juillet 2025.
P.J. : Note d'observations sur le projet de révision du PLU arrêté de Todda.

Monsieur le Président,

Par mail du 11 juillet 2025, vous m'avez transmis le dossier de révision du PLU arrêté sur la commune de Todda, par délibération du 19 juin 2025 du conseil communautaire de la Communauté de communes Celavu Prunelli, afin que celui-ci fasse l'objet d'un avis de la Collectivité de Corse, en tant que personne publique associée (PPA) à la révision de ce document d'urbanisme.

Cet avis vise notamment, d'une part, à vous permettre de tenir compte, dans votre projet de document d'urbanisme, des politiques publiques et des projets de la Collectivité de Corse et, d'autre part, à vous communiquer notre analyse de la compatibilité de celui-ci avec les différents schémas régionaux et notamment avec le document de planification régional qu'est le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC).

Il est rédigé sous la forme d'une note d'observations que vous trouverez ci-jointe.

Cet avis doit, conformément à l'article R153-8 du Code de l'Urbanisme, être joint au dossier soumis à l'enquête publique réalisée dans le cadre de la révision du PLU.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de mes salutations les meilleures.

U Presidente di u Cunsigliu esecutivu di Corsica,
Le Président du Conseil exécutif de Corse,

Gilles SIMEONI

Monsieur Noël-Dominique LIVRELLI
Président de la Communauté de communes
CELAVU PRUNELLI
BP 90038
20129 BASTELICACCIA

Cullettività di Corsica
Collectivité de Corse

Direzzione Generale di i Servizii
Direction Générale des Services

CULLETTIVITÀ DI CORSICA
COLLECTIVITÉ DE CORSE

Aiacciu, le 8 octobre 2025

Note d'observations sur le projet de révision du PLU couvrant la commune de Todda

Avis de la Collectivité de Corse

Le conseil communautaire de la Communauté de communes Celavu Prunelli a arrêté le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) couvrant la commune de Todda par délibération du 19 juin 2025. Ce projet a été transmis pour avis à la Collectivité de Corse, au titre des personnes publiques associées, par mail du 11 juillet 2025.

La procédure de révision du PLU initialement engagée par la commune de Todda est désormais poursuivie par la Communauté de communes Celavu Prunelli qui a pris la compétence planification.

Il peut être, ainsi, relevé que la commune comme la Communauté de communes ont la volonté de faire évoluer ce PLU pour le mettre en compatibilité avec le PADDUC et les dernières évolutions législatives, ce qui est à souligner.

Il est également à souligner le fait que la Communauté de communes Celavu Prunelli (également du fait de la volonté de ses communes membres) est à ce jour la seule intercommunalité de Corse à avoir bien voulu prendre la compétence planification.

Il peut être constaté, en outre, que le projet de révision du PLU réduirait de façon non négligeable les surfaces constructibles par rapport au PLU actuellement en vigueur.

Aussi, le projet de révision du PLU semble s'inscrire dans une gestion équilibrée de son territoire. Il démontre des efforts de limitation de l'étalement urbain et de préservation des espaces naturels et agricoles.

Néanmoins, ce projet peut faire l'objet de certaines observations de la part de la Collectivité de Corse visant à accompagner au mieux la commune dans la poursuite de sa procédure.

Ces observations portent sur l'absence de mise en œuvre d'outils opérationnels, certaines dispositions du règlement écrit au sens de la loi montagne, le dimensionnement de certaines zones Nt, l'identification globale des zones agricoles et naturelles (A et N), la superposition de classement en espaces boisés classés (EBC) avec des zones agricoles, différentes incohérences entre les orientations visées par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le plan de zonage ou encore des erreurs matérielles pouvant nuire à l'application du PLU.

Les projets routiers de la Collectivité de Corse sur le territoire communal et la ressource en eau sont également abordés.

I - L'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante et le respect du principe d'équilibre :

A – Projection démographique, besoins en logements retenus et foncier mobilisable :

Il peut être noté que la projection démographique du projet de PLU est basée sur une dynamique plus importante que celle constatée ces dernières années. Celle-ci ne peut, ainsi, être pleinement assurée.

Toutefois, la traduction de cette évolution démographique en besoin en logements en résidences principales est cohérente à la taille des ménages telle que constatée par l'INSEE pour 2022 (1,53 personne/ménage).

Pour autant, il peut être regretté que la commune n'envisage pas d'instaurer la servitude de résidences principales créée par la loi Le Meur-Echaniz sur une ou plusieurs secteurs U de son projet de PLU, afin de garantir l'implantation de nouvelles résidences principales dont la part dans son parc de logement est aujourd'hui minoritaire.

Le rapport de justification des choix du projet de révision du PLU indiquait (page 70) à ce titre que *« La commune n'étant pas soumise à pression foncière, l'application de la loi Le Meur a été discutée et écartée pour ne pas renoncer aux projets familiaux même en résidence secondaire »*.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du projet de révision du PLU visait pourtant en orientation (page 7) de « *Maîtriser l'évolution des résidences secondaires* ».

Certains secteurs auraient, de ce fait, pu être visés pour une mise en œuvre de la servitude de résidences principales instaurée par la loi Le Meur-Echaniz.

Par ailleurs, il peut être regretté que le projet de révision du PLU n'envisage pas l'utilisation d'autres outils pouvant être mobilisés par ce document d'urbanisme, notamment pour promouvoir une densité plus importante.

Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pourraient ainsi notamment couvrir les secteurs d'extension de l'urbanisation, afin d'orienter les aménagements attendus et les insérer dans la continuité du village.

En effet, il peut être relevé que les surfaces constructibles non bâties revêtent un dimensionnement qui ne permettra pas de produire une densité élevée (un peu moins de 10 logements/ha).

Or, la commune présente de forts enjeux paysagers. Les constructions et les accès notamment doivent être intégrés dans la réflexion compte tenu de la topographie particulièrement marquée et de la nécessaire protection des jardins.

Les orientations du projet et de développement durable (PADD) du projet de révision du PLU visent d'ailleurs notamment la densification, la préservation de l'entité villageoise et du paysage.

B – Le respect de la loi montagne telle que précisée par le PADDUC :

2 - Les constructions et installations autorisées en zones A (agricoles) et N (naturelles (dont zones Nt)) :

La commune de Todda est par ailleurs soumise à la loi montagne.
Pour rappel, la loi montagne vise différentes catégories de secteurs à partir desquelles une urbanisation est autorisée : les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

Il peut être constaté que le règlement écrit du projet de PLU autorise dans les zones A les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.

Toutefois, ces constructions et installations, en discontinuité des formes urbaines au sens de la loi montagne, ne peuvent être autorisées qu'à la condition d'être incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Le règlement écrit des zones A et N vise également des possibilités de changement de destination. Il peut alors être rappelé que le ou les bâtiments concernés doivent être identifiés dans le règlement graphique du PLU.

Par ailleurs, les zone Nt autorisent notamment la réalisation de stationnement. Celles-ci étant en discontinuité du village devront être ni cimentées ni bitumées afin de ne pas constituer une extension de l'urbanisation.

Aussi, il conviendrait de compléter les documents du PLU en ce sens, afin de ne pas fragiliser le document.

II - La préservation des espaces définis par le PADDUC et la lutte contre la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) :

Le projet de révision du PLU de Todda est un projet qui comporte, néanmoins, une surface constructible totale (bâtie et non bâtie) limitée de 6,36 ha.

Il peut être constaté que le projet identifie et préserve, de manière enclavée ou en bordure des zones U, des espaces de jardins classés en zone A et une zone N. La démarche est plutôt d'ordre patrimoniale, mais reste à souligner.

De plus, le projet de révision du PLU donne une place plus forte à l'agriculture avec une surface en zone A qui atteint plus du triple de celle du PLU de 2009 (cette surface passe de 250 ha à plus de 900 ha).

Il peut être rappelé, de plus, qu'une Association Foncière Pastorale (AFP) est constituée sur la commune depuis 2009. Elle a permis le maintien et le développement des exploitations agricoles de la commune avec l'investissement de 270 000 € sur le dernier Plan de développement de l'AFP (2010-2020) pour la création de pistes et de parcs de rétention, mais aussi la restauration de sources et de bergeries.

A – L'impact sur les espaces agricoles définis au PADDUC :

1 – S'agissant de la consommation des espaces agricoles par les zones U et Nt du projet de révision du PLU :

Les services de la Collectivité de Corse ont, ainsi, procédé à un calcul de la consommation d'espaces agricoles par les zones constructibles.

Ce calcul conclut à une consommation d'espaces agricoles non bâtis d'environ 1,56 ha. Puis, en ne retenant que les ilots les plus substantiels non bâtis (>0,25 ha) une consommation d'espaces agricoles d'environ 0,82 ha qui concernent majoritairement des espaces stratégiques agricoles (ESA) constitués d'anciens jardins (environ 0,58 ha) identifiés à la SODETEG. (*Cf. illustration en Annexe 1*)

Les zones constructibles du projet de PLU impactent en outre environ 0,2 ha non bâtis déclarés au registre parcellaire graphique (RPG) 2023.

Cette consommation d'espaces est, ainsi, modérée.

Toutefois, peut y être ajoutée la consommation d'espaces agricoles par les zones Nt (équipements d'intérêt public), identifiés dans les documents du projet de révision du PLU, à savoir une consommation de 0,62 ha d'ESA et 2,21 ha d'espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT) non bâtis, soit un total de 2,83 ha.

Or, cette consommation manque d'éléments de justification dans les documents du projet de révision du PLU, notamment concernant les deux zones destinées à du stationnement.

Afin de réduire la consommation d'espaces agricoles par ces zones Nt, celles-ci devraient alors être limitées à la surface nécessaire justifiable ; et les surfaces non nécessaires seraient alors à reclasser en zone A.

Par ailleurs, comme évoqué en partie I, un traitement de ces stationnements sans revêtement cimenté ou bitumé est recommandé afin de limiter l'artificialisation et de permettre une réversibilité de ces espaces.

2 – S'agissant des espaces agricoles identifiés par le projet de PLU au titre des espaces agricoles du PADDUC :

a – l'identification des espaces stratégiques agricoles (ESA) par le projet de révision du PLU :

L'objectif quantitatif de préservation des ESA du PADDUC de 35 ha semble être atteint par le projet de révision du PLU.

La qualité du zonage des ESA pourrait être néanmoins améliorée en prenant en compte les préconisations ci-après.

Il peut être regretté, tout d'abord, que la méthode de définition des espaces agricoles, notamment des ESA et des ERPAT à l'échelle communale, n'est pas présentée (et absente des annexes).

Il est seulement fait référence à une « *méthode PADDUC* ». Même si la méthode ne semble pas être uniquement le fruit de croisements géomatiques, il est dommage de ne pas avoir d'éléments plus détaillés pour permettre une meilleure compréhension.

Le zonage ESA proposé par le projet de révision du PLU recouvre environ 45 ha répartis comme suit :

- environ 19 ha identifiés initialement en ESA par le PADDUC ;
- environ 26 ha (dont 20 identifiés initialement en ERPAT par le PADDUC), dont :

  Environ 13 ha qui semblent répondre aux critères des ESA : fortes potentialités fourragères, pente acceptable, contigus à des ESA initialement identifiés par le PADDUC, et dont 8 ha sont majoritairement des milieux ouverts entretenus et visiblement exploités (déclarés au RPG23 majoritairement en prairies permanentes (PPH)). Il peut, toutefois, être noté que les ESA ajoutés au niveau de la Ponta di Bassatone (~2,5 ha) sont peu ou mal desservis, par ce qui semble être un petit chemin non carrossable (photos aériennes et carte topographique IGN) ;

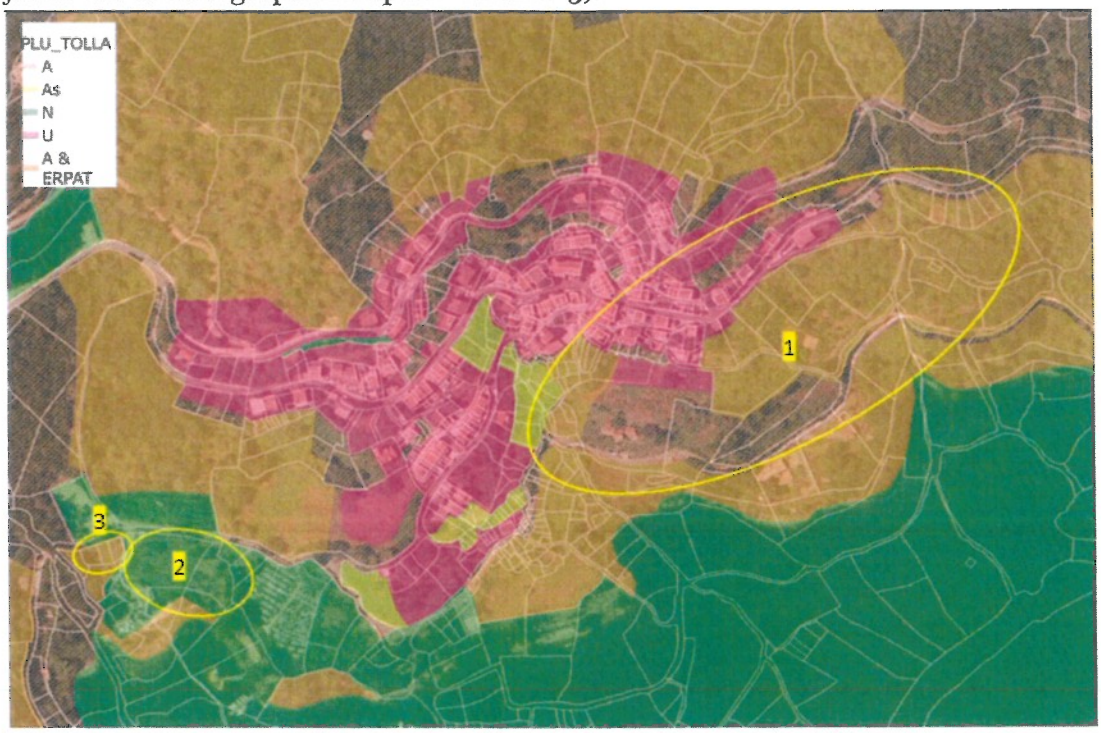
  Environ 13 ha situés sur l'estive, à 1450 m d'altitude, (comprenant environ 10 ha d'ERPAT initialement identifiés au PADDUC) qui ont fait l'objet d'une mise en valeur agricole par l'AFP (démaquisage, semis, desserte, réhabilitation de la bergerie) et en ce sens peuvent être considérés comme un ESA. Il s'agit, pour autant, de zones de pâturage gérées et, *a priori,* pas de zones réellement cultivables et favorables à la mise en culture. Par ailleurs, les documents ne donnent pas d'informations sur la profondeur du sol ni sur la pierrosité.

Aussi, même s'ils peuvent rester fléchés en ESA dans le projet de révision du PLU, si tel est le choix de la commune, la qualité de ces espaces n'équivaut pas les ESA que l'on peut trouver plus en contrebas sur la commune.

En conséquence, afin d'affiner le zonage ESA et mieux correspondre aux espaces effectivement cultivables, le zonage des anciens jardins ou jardins actuels autour du village pourrait être retravaillé afin de les intégrer aux ESA du projet de révision du PLU (entourés en jaune sur la cartographie ci-après – zone n°1)

De même, les parcelles B743 et B579 et nord B582 et B580 actuellement classées en N, plus proches des berges du lac (classées en PB1 à la SODETEG, mais aujourd'hui non arborées, plutôt planes et entretenues) et qui sont ciblées par l'OAP du lac avec une zone de pommiers à préserver et dans l'OAP trame verte et bleu comme milieux agricoles et de jardins (entourés en jaune dans la cartographie ci-après – zone n°2) pourraient être concernées par le zonage As.

Enfin, la zone ciblée dans l'OAP comme jardin à pérenniser (parcelles B533,534,535) actuellement en zone A simple et ERPAT du projet de révision du PLU, pourrait être ciblée As et Aj (entourés en jaune sur la cartographie ci-après – zone n°3).



De plus, autour des clairières identifiées à Prunu, le zonage ESA semble aussi pouvoir être élargi pour prendre en compte l'ensemble de la zone identifiée comme ayant de fortes potentialités fourragères et dont on peut constater le passé agricole grâce à la photo historique de 1950 (à l'est et au nord de la zone classée en As au PLU) ainsi que la zone catégorisée en « cultivée » en 1980 à la SODETEG, reprise en ESA initialement au PADDUC (au sud, entourée en jaune sur la cartographie ci-après).



b – L'identification des ERPAT par le projet de révision du PLU :

Pour rappel, le PADDUC précise que les ERPAT doivent être spécifiquement identifiés dans les documents d'urbanisme locaux en zone A et sont classés en N uniquement s'ils sont support d'une activité forestière. Cette exigence vise à garantir la cohérence des documents d'urbanisme avec la vocation agricole de ces espaces.

Dans le projet de zonage de révision du PLU, environ 136 ha d'ERPAT redéfinis à l'échelle communale sont pourtant intégrés dans la zone N, sans être pour autant support d'une activité forestière. Aussi, le reclassement de ces espaces en zone A permettrait de rendre le document et les intentions de la commune plus intelligibles.

Dans sa globalité, le zonage A simple du projet de révision du PLU recouvre, ainsi, environ 859 ha dont :
- environ 390 ha, également identifiés initialement au PADDUC en ERPAT dont 370 ha également identifiés en ERPAT par le projet de révision du PLU,
- 13,5 ha initialement identifiés en ESA au PADDUC, pour lesquels la prescription en ERPAT semble être justifiée au regard de l'usage actuel et passé de ces zones : petits espaces isolés non exploités, bâtis, traversés par une piste ainsi que quelques ajustements minimes résultant d'un lissage du zonage,
- 456 ha non identifiés en ERPAT initialement au PADDUC, dont 382 ha non identifiés non plus en ERPAT par le projet de révision du PLU. Si 85 ha sont tout de même déclarés au RPG 2023, près de 300 ha classés en zone A ne sont pas argumentés (dont près de 200 ha classés en espaces boisés classés (EBC) qui leur donneraient plutôt une vocation forestière et risque de compromettre les intentions agricoles).
Ces espaces supplémentaires ajoutés sont cependant compris en intégralité dans le zonage de l'AFP, cela mériterait d'être souligné.

En outre, une attention particulière peut être portée aux espaces agricoles en bord de lac.
En effet, le zonage A en bord de lac n'est pas cohérent avec l'OAP qui cible des espaces publics à mettre en valeur : parcelles B524, sud B582, sud B580 et B519.
Il s'agit initialement de deux zones d'une surface totale de 3000m² classées en ESA initialement par le PADDUC, mais qui sont en zones submersibles du lac et vraiment dans la zone de valorisation des activités déjà existantes autour du lac.
Aussi, un classement en Nt1 (espace public) ou en NP semblerait plus adapté ; une vocation agricole à ces endroits ne semblant plus envisageable.

c – L'identification des zones N par le projet de révision du PLU :

Comme mentionné précédemment, le zonage N comporte de nombreux espaces correspondant à la nomenclature des ERPAT (potentialités fourragères SODETEG ou espace ressource pour les châtaigneraies) et ont plutôt une vocation agricole.

Excepté pour les ERPAT identifiés initialement au PADDUC, présents sur le nord-est de la commune, dans le secteur de Rocchiata, dont le classement en N est justifié dans le rapport de présentation par la présence dominante de rochers, aucune justification de leur classement en N n'est apportée.

Pour les espaces précités du secteur de Rocchiata, *a contrario*, ces espaces ne devraient plus être identifiés en ERPAT par le projet de révision du PLU et devraient apparaitre uniquement en N.

Les autres espaces correspondant à la nomenclature des ERPAT représentent au moins 120 ha identifiés initialement en ERPAT au PADDUC (également identifiés en ERPAT dans les documents du projet de révision du PLU) pour certains relativement ouverts (à l'ouest de la commune), avec des potentialités fourragères moyennes à élevées ou des potentiels de vergers traditionnels de châtaigniers. Il peut également être noté que la zone N comporte 3 ha identifiés en ESA initialement par le PADDUC.
Aussi, ces zones devraient être reclassées en A simple ou leur maintien en N doit être justifié.
(*Cf. illustration en Annexe 2*)

d – point d'attention concernant les espaces boisés classés (EBC) identifiés par le projet de révision du PLU :

Les EBC couvrent 1180 ha et impactent :
- environ 269 ha d'ERPAT initialement identifiés au PADDUC et environ. 8,5 ha d'ESA également initialement identifiés au PADDUC
- environ 510 ha de la zone A du projet de révision du PLU, soit plus de la moitié de la zone A ;
- environ 185 ha de zones déclarées au RPG 2023 ;
- une large partie de l'AFP sur la commune de Todda (d'une superficie totale de 1375 ha) et les zones ciblées par l'AFP pour ses projets à venir (chevrier, plantation de pommiers et châtaigniers, exploitation forestière, etc.).

Contrairement à l'affirmation figurant page 38 du rapport de présentation : « *Eu égard des surfaces classées en zone A et la faible demande pour de nouvelles installations, ces choix [garder les EBC] ne sont pas de nature à compromettre le secteur agricole* », ce classement de larges surfaces risque d'entraver l'activité d'exploitants agricoles et entravera nécessairement la réalisation des aménagements divers prévus par l'AFP dans son nouveau plan de développement. Le zonage recouvre notamment la nouvelle partie du périmètre de l'AFP qui a été ajoutée en 2021.

Aussi, il convient de rappeler l'article L113-2 du Code de l'urbanisme relatif aux EBC : « *Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.* » Par conséquent, ce classement est donc incompatible avec la mise en culture, mais aussi très contraignant pour l'aménagement de l'espace dans son ensemble. Il ne peut, par ailleurs, être remis en question qu'à l'occasion d'une nouvelle révision du PLU.

Il est constaté, ainsi, que le zonage EBC retenu reprend dans une large mesure celui du PLU actuel et n'a été ajusté que très marginalement, pour environ 3,5 ha, afin de tenir compte des ESA.

Pourtant, la commune a parallèlement manifesté la volonté de se mettre en compatibilité avec le PADDUC, en redéfinissant les ESA et les ERPAT à l'échelle communale, mais aussi en agrandissant la zone A et en affirmant l'importance du développement agricole. Le rapport de présentation, page 26, souligne d'ailleurs que « *cette approche vise à soutenir l'agriculture locale et à ouvrir de nouvelles opportunités économiques dans ce secteur* ». De même, le PADD indique page 8 vouloir « *Poursuivre les actions au sein de l'AFP* ».

De ce fait, afin d'être en cohérence avec ces choix et laisser la possibilité de structurer les exploitations existantes ou d'en créer, (permettre la mise en place de clôtures et pistes agricoles, l'ouverture de milieu pour favoriser le pâturage et la construction de bâtiments nécessaire à l'activité agricole), il est vivement recommandé de revoir ce zonage au regards de ces enjeux, en le réduisant et le limitant aux espaces les plus sensibles (protection d'espaces boisés menacés par l'activité humaine et/ou l'urbanisation, enjeu naturel d'importance), au moins en ce qui concerne la zone A.

A noter que l'EBC peut aussi remettre en cause les projets identifiés dans l'OAP du lac : en particulier les deux connexions piétonne et vélo, voire la voie à usage mixte puisqu'en principe seules sont possibles les pistes forestières ou l'entretien de piste existantes.

En conséquence, les doubles prescriptions en EBC et espaces agricoles seraient à revoir.

Concernant les espaces à la fois en EBC et en zone N mais identifiés en ERPAT au projet de révision du PLU, soit environ 120 ha, il conviendrait de choisir l'une ou l'autre des destinations.

Concernant les espaces à la fois en EBC et en zone A, soit environ 510 ha pour lesquels il conviendrait, également, d'être vigilant et diminuer significativement le zonage des EBC pour ne conserver que les périmètres soumis à des pressions particulières.

III – La cohérence des documents du projet de révision du PLU au regard des projets de territoire :

Comme évoqué en partie I, il semble que deux documents du projet de révision du PLU ne soient pas en totale adéquation : PADD et plan de zonage.

En effet, le PADD identifie différentes orientations cartographiées en page 15 du document qui ne semble pas traduites dans le plan de zonage.

La cartographie du PADD délimite, ainsi une ligne pour « *Maintenir une limite amont au village* ». Or, celle-ci est légèrement grignotée par la partie de la parcelle A61 incluse dans la zone U.

De même, le PADD délimite une ligne de « *Front bâti sensible dans le grand paysage à protéger* », côté sud.
Toutefois, la zone U crée une bande constructible à l'avant de ce front bâti, lequel se retrouvera alors en second rideau.

L'OAP du bord du lac ne semble pas assez détaillée et celle-ci ne semple pas toujours en cohérence avec le règlement graphique.

Les documents du projet de révision du PLU comportent, par ailleurs, des erreurs matérielles qui mériteraient d'être corrigées afin de faciliter la compréhension, puis l'application du document.

Quelques exemples, non exhaustifs, sont indiqués ci-après.

Dans le rapport de présentation, il peut, ainsi être relevé :
- des références à d'autres PLU en page 64 : « *Le site très singulier de l'hippodrome de Viseo fait l'objet d'un traitement particulier.* » ;
- des erreurs de sigles en page 63 : « *Espaces de Réhabilitation Pastorale et Agricole Traditionnelle* » au lieu des Espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle pour l'ERPAT. Inversement « Espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle » n'est pas un ERP ;
- des non-sens en page 109 du rapport de justification : « *il existe une série d'arbres isolés et bosquets qui permettent de créer des pas japonais pour la faune au sein des quartiers* » ;
- des erreurs de chiffres en page 27, dans le tableau sur les données par zones de 2025, il est question de 1416 ha en zone A alors qu'il y en a environ 900 ha ;
- des erreurs sur les cartes en page 28, où il faut certainement lire en légende « passage d'une zone agricole à naturelle » et non l'inverse.

Au titre de la cohérence entre le règlement écrit et le règlement graphique, il peut, en outre, être relevé :
- page 48 du règlement écrit concernant la zone N, qu'il est fait référence à l'indice « s » secteurs de submersion de l'aval du barrage de Todda ; mais sur les plans graphiques se retrouve seulement l'indice « s » affecté aux ESA. Le secteur N de submersion devrait ainsi apparaitre sur le plan graphique, mais il faudrait l'indicer différemment.
- la zone Aj n'est pas toujours reportée sur le plan graphique, elle est parfois sous forme de hachure horizontale verte mais sans légende explicative. Cela devrait être à corriger.
- il est également visé la zone inondable du Fiuminale et non la zone inondable de l'Agnone,
- de plus, la zone inondable est représentée en hachure verticale bleue dans le règlement graphique. Or, dans le règlement écrit, celle-ci est indiquée comme étant indicée « h ». Les deux documents devront être mis en cohérence.
- sur le plan graphique, la zone NT3 cible le stationnement et la zone NT1 cible les espaces publics et jeux de plein air. Cependant, le règlement graphique présente l'inverse page 48. Ces deux documents sont également à mettre en cohérence.

Concernant les incohérences entre l'OAP du bord du lac et le règlement graphique, il peut être relevé que l'OAP propose des projets qui ne sont pas tous repris dans le règlement graphique. Il s'agit par exemple des jardins à pérenniser qui ne sont pas pour autant zonés en Aj, ou encore du parking au sud de ce jardin qui n'est pas zoné en NT3.

Inversement, la zone NT1 destinée à un espace public et la zone NT3 destinée à du stationnement à l'entrée du village ne sont pas prévues dans l'OAP. L'ensemble de ces documents devront donc être mis en cohérence.

IV – La prise en compte des projets routiers de la Collectivité de Corse :

La Collectivité de Corse a prévu la réalisation d'une opération routière sur le territoire communal.

Il s'agit de l'élargissement de l'ex-RD 3 entre le pont de Capravena et Todda.

Aussi, afin de permettre la réalisation de ces opérations, la mise en place d'un emplacement réservé (ER) au bénéfice de la Collectivité de Corse, dans le PLU révisé de Todda, est demandé.

En effet, l'ER constitue une servitude destinée à réserver du foncier en vue de la réalisation notamment de voies et ouvrages publics.

En attendant la réalisation du projet, l'instauration d'un ER limite la constructibilité du terrain qui ne peut plus recevoir de travaux non conformes au projet justifiant la servitude. En contrepartie, elle ouvre au propriétaire la possibilité d'un droit de délaissement.

L'absence de prise en compte de ces demandes peut être préjudiciable à la réalisation de ces projets pour le territoire.

Par ailleurs, l'ER, s'il a un intérêt pour le maitre d'ouvrage, a également un intérêt pour la commune en tant que gestionnaire du droit des sols, un intérêt pour le propriétaire du terrain concerné et un intérêt pour le public.

Pour la commune, gestionnaire du droit des sols, l'ER permet de définir clairement la destination des parcelles concernées, ce qui rend plus facile l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme sur ces zones.

Pour le propriétaire des parcelles concernées, comme rappelé, cela ouvre à ce dernier la possibilité d'exercer son droit de délaissement.

Pour le public, l'ER permet une large information sur les projets envisagés sur la commune.

Aussi, le projet de PLU devra prévoir un ER pour le projet rappelé précédemment, au bénéfice de la Collectivité de Corse.

Afin de faciliter le travail d'intégration de ce périmètre dans le document du PLU, les fichiers en format SIG de celui-ci sont transmis à la commune, par mail concomitant à la transmission du présent avis.

En outre, il conviendra que les règlements des zonages autorisent cet aménagement y compris dans les zones inondables ou les zones Naturelles.

Enfin, il conviendra, dans le règlement écrit du PLU révisé d'intégrer des reculs de 25 ml des constructions par rapport à l'axe des ex-RD hors agglomération.

V - La ressource en eau :

Afin d'évaluer la disponibilité de la ressource en eau à l'horizon 2035 et de la comparer aux données existantes, une estimation de la capacité d'accueil de la commune et de sa consommation en eau potable a été réalisée par les services de la Collectivité de Corse. Les données retenues correspondent au scénario le plus en tension, sur la base des ressources communales de 2025 et de projections INSEE.
Ensuite, la consommation annuelle a été répartie selon trois grandes périodes saisonnières, en lien avec la spécificité du phénomène touristique corse.

Sur la base d'une consommation journalière individuelle de 243l/j/hab., la consommation annuelle de la commune en 2035 serait de 20 182 m3 par an.
Cette même année, la consommation journalière moyenne de la commune serait de 55,3 m3.
La capacité totale de stockage étant de 170 m3, l'autonomie de la commune serait d'environ 3 jours.

De plus, si la population adoptait une consommation responsable conforme aux recommandations de l'Agence de l'eau, soit 150 l/j/hab., cela permettrait d'optimiser et de sécuriser l'autonomie de la commune qui passerait, ainsi, de 3 à 5 jours.

Néanmoins, comme rappelé précédemment, la consommation moyenne d'eau potable projetée pour la commune de Todda à l'horizon 2035 étant estimée à 20 182m^3, soit une augmentation de 15% par rapport à 2022, permet une autonomie maximale 3 jours.
Cette capacité est rendue possible notamment grâce au bon état des infrastructures (réservoirs, canalisations) et une faible démographie.

De plus, cette durabilité repose sur une condition essentielle : un usage sobre et responsable de la ressource, conformément à la recommandation de l'Agence de l'eau, soit 150 litres par habitant et par jour.
A ce propos, le projet de révision du PLU insiste sur la poursuite de démarches visant à réduire la une consommation d'eau potable.

En effet, cette disponibilité apparente ne doit pas occulter les multiples pressions qui s'exercent sur la ressource : croissance démographique, activité touristique et impacts concrets du changement climatique.
Face à ces enjeux, il est indispensable d'adopter des pratiques sobres et responsables.
L'eau, ressource précieuse à préserver, doit être gérée de façon équilibrée, en conjuguant la modernisation continue des réseaux et des capacités de stockage avec l'implication active des usagers, à travers l'adoption de comportements économes.

C'est dans cet esprit que la Collectivité locale doit établir, avec les citoyens, un véritable contrat social et écologique autour de l'eau, fondé sur une vision partagée de l'eau comme bien commun, à préserver collectivement au bénéfice des générations présentes et futures.

Cette approche est au cœur de la Stratégie Opérationnelle 2022-2033 portée par la Collectivité de Corse et l'Office d'équipement hydraulique de Corse (OEHC), dont l'ambition se résume ainsi : Sobriété et Résilience.

Annexe 1 : *Carte réalisée par les services de la Collectivité de Corse* – Illustrations des principales consommations d'espaces agricoles.

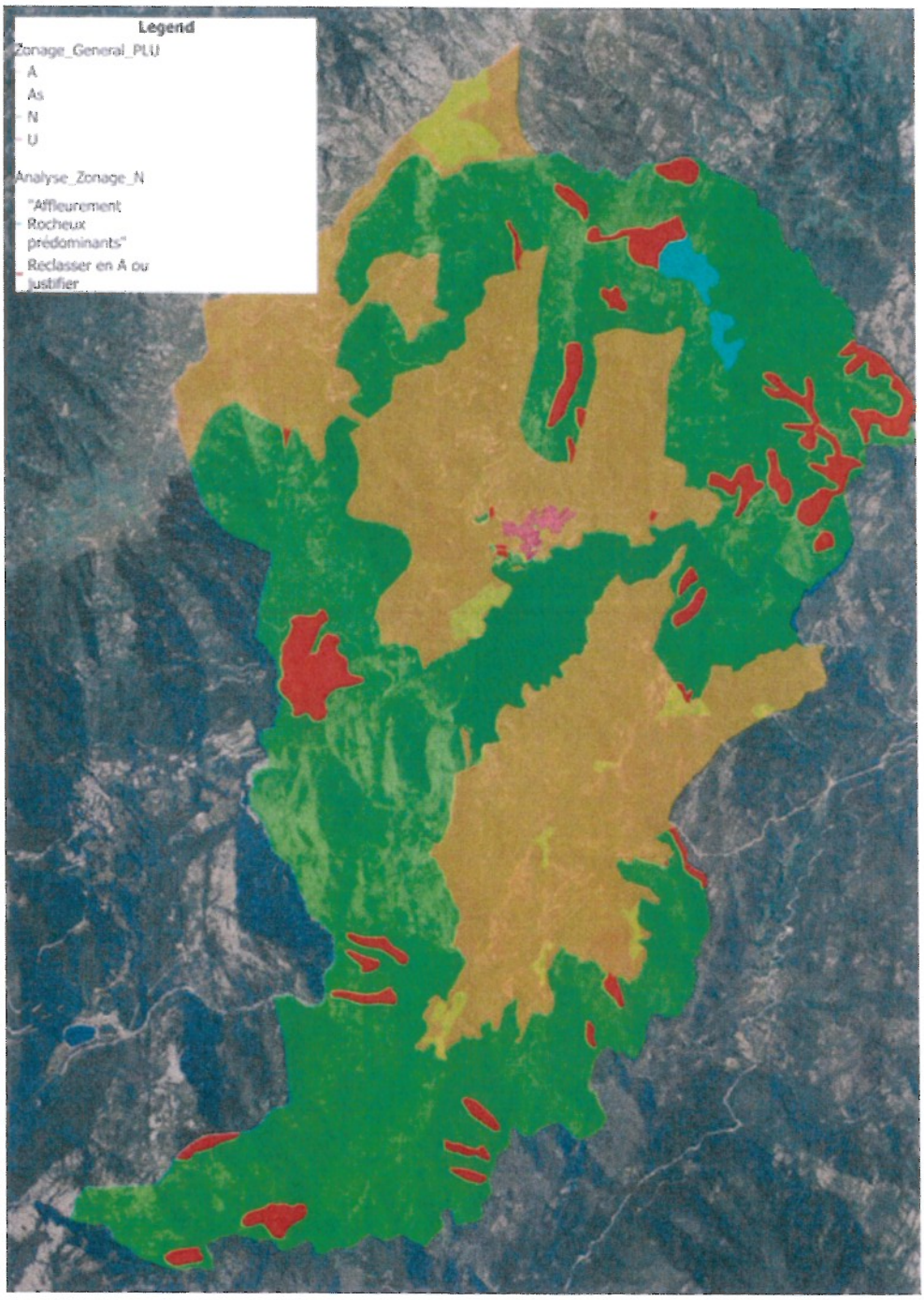
Carte de consommations des zones U

Sur la carte :
Contour jaune= consommation ESA
Contour orange= consommation ERPAT
Hachure Jaune= ESA Padduc
Hachure marron= ERPAT Padduc
Contour rose : As du PLU
Contour marron= Erpat du PLU
Transparent Jaune : zone A du PLU
Transparent Vert= zone N du PLU



Annexe 2 : *Carte réalisée par les services de la Collectivité de Corse –*

Illustrations des ERPAT identifiés dans le projet de révision du PLU (correspondant très majoritairement aux ERPAT identifiés initialemlent par le PADDUC) et classés en zone N au zonage général.



CHAMBRE D'AGRICULTURE CORSE

Monsieur Le Maire
Mairie de TOLLA
Village
20117 TOLLA

Camera d'agricultura
Corsica

Objet : Avis préalable à l'enquête publique –
Plan Local d'Urbanisme (PLU) de TOLLA.
N. Réf : JBA/JPM/AM/NR

Vescovato, le 03 octobre 2025

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu en date du 11 octobre 2025, vous sollicitez notre organisme en tant que Personne Publique Associée (PPA) afin d'émettre un avis concernant l'élaboration du PLU de la commune de TOLLA.

Pôle Economie et Territoires
Chambre d'Agriculture de Région Corse

I. Sur le PADD et le rapport de présentation

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) envisage principalement l'utilisation du renfort agricole dans la lutte contre les incendies.

Les principaux enjeux agricoles identifiés dans les documents d'urbanisme sont les suivants :

- Préserver les terres agricoles ;
- Reconquérir les vergers au cœur et en lisière du village ;
- Conforter les exploitations existantes en utilisant l'outil Association Foncière Pastorale (A.F.P) de TOLLA ;
- Favoriser l'installation de nouvelles exploitations (AFP) ;

Le rapport de présentation dresse le constat d'un faible potentiel de développement agricole sur la commune. Le morcellement foncier et la présence de fortes pentes freinent le développement de ces activités.

S'agissant des potentialités agricoles, le PADDUC identifie 35 hectares d'Espaces Stratégiques Agricoles (E.S.A.) à protéger sur le territoire. Nous notons que la commune propose d'en retranscrire 46.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Établissement public
Loi du 31/01/1924
Siret : 931 641 823 00014
APE : 94.11Z

II. Sur le règlement écrit

Conformément à l'article R151-23 du Code de l'urbanisme, sont autorisées en zone A les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles.

CHAMBRE D'AGRICULTURE CORSE

De plus, nous constatons que le règlement autorise bien en zone N, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et pastorale sous réserve qu'elle ne soit pas possible en zone A.

III. Sur les documents graphiques

Sur le village :

Le périmètre la zone constructible n'appelle aucune observation de notre part. Il impacte des espaces agricoles situés sur les berges du lac (4000m² d'E.S. A). Nous avons conscience qu'il n'est pas aisé eu égard à la topographie de la commune d'éviter cette consommation d'espaces.

Le classement en Espaces Boisés Classés (E.B.C) :

Le périmètre de l'EBC proposé recouvre une partie de l'Association Foncière Pastorale (AFP) de TOLLA. Nous préconisons un retrait de ces surfaces afin de permettre de favoriser le développement de l'AFP et des éventuels projets agricoles futurs. De plus, nous notons que 186 hectares de surfaces déclarées exploitées sont classés en EBC.

Pour rappel, le classement des EBC est obligatoire pour les communes concernées par la loi littorale (L121-27 du code de l'urbanisme).

Un classement en EBC entraine notamment le rejet de plein droit des demandes de défrichement et conditionne les autorisations d'urbanisme à un examen de la compatibilité du projet avec la conservation du boisement.

Il s'avère que le classement d'une exploitation en EBC peut être un obstacle à son développement.

Avis de la commission foncière de la Chambre d'agriculture de région corse réunie le 23 septembre 2025 :

En conclusion, nous délivrons un avis favorable au projet présenté sous réserve de la prise en considération de nos remarques sur le classement EBC.

Nous vous prions, d'agréer Monsieur Le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

CHAMBRE D'AGRICULTURE de RÉGION CORSE ★ VESCOVATO 20215

Le Président,

Jean-Baptiste ARENA